




RESOLUCIÓN N° 753-2017/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 28 de noviembre de 2017

VISTO:




El expediente N° 168-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUANA DORA MILLA DE PAZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 191 362,00 m², ubicada a la altura del km. 300 de la carretera Panamericana Norte, sector Tres Piedras, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, superpuesto sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11007400 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma; en adelante "el predio"; y,


CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.



3. Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero de 2017 (S.I. N° 05199-2017) Juana Dora Milla de Paz (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento"¹ (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz, el 6 de diciembre de 2016 (foja 2); b) plano perimétrico de "el predio", suscrito por el ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz, de diciembre de 2016 (foja 6); c) CD conteniendo

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos ()

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

información digital de "el predio" (foja 7); **d)** copia simple de la partida registral N° 11007400 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma (foja 8); **e)** certificado de búsqueda catastral, emitido por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz SUNARP, el 2 de enero de 2017 (foja 9); **f)** acta de inspección judicial, emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de la provincia de Huarmey, el 9 de noviembre de 2016 (foja 11); **g)** tomas fotográficas (foja 15); **h)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (foja 28); **i)** constancia de posesión, emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Huarmey, el 11 de febrero de 2017 (foja 29); **j)** cesión de derecho de posesión otorgado por Javier Alberto Chavez Saavedra a su favor, ante el Juzgado de Primera Nominación de Huarmey (foja 31); **k)** copia simple del certificado de posesión respecto de un predio denominado "Javier II" emitido por la Gobernación de Huarmey, el 9 de diciembre de 2003 (foja 34); **y, l)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz SUNARP, el 8 de julio de 2014 (foja 35).



4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 28 de febrero de 2017 (S.I. N° 06029-2017) "la administrada" adjunta el expediente técnico respecto del proyecto que pretende realizar en "el predio" visado por el Jefe de la Agencia Agraria de Huarmey de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash (foja 36).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

9. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea

RESOLUCIÓN N° 753-2017/SBN-DGPE-SDDI

propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Brigada N° 551-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2017 (foja 198) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, que se encuentra inmerso totalmente en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11007400 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma (foja 8).

12. Que, en tal sentido, esta Subdirección procedió a verificar la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, emitiendo el Oficio N° 1174-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2017 (en adelante "el Oficio") (foja 201) requiriendo a "la administrada" cumpla con presentar la resolución mediante la cual se aprueba su proyecto de interés nacional o regional por el sector o la entidad competente; para lo cual se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil) contabilizados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane la observación bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud.

13. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 15 de mayo de 2017, en el domicilio indicado en la solicitud señalada en el tercer considerando, siendo recibido por Maria Chapoñan Garcia, quien se identificó con D.N.I. N° 15614080, y señaló ser la empleada; por lo que, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General², "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 6 de junio de 2017.

14. Que, mediante escrito presentado el 4 de julio de 2017 (S.I. N° 21310-2017) "la administrada" remite a esta Subdirección a fin de ser anexado al expediente, carta poder con firma legalizada a favor de Santiago Villar Alfaro, para que realice todo tipo de actos o trámites administrativos ante esta Superintendencia (foja 203).

15. Que, mediante escrito presentado el 6 de julio de 2017 (S.I. N° 21682-2017) Santiago Villar Alfaro, actuando en representación de "la administrada", solicita la nulidad del acto de notificación de "el Oficio", argumentando que no ha sido notificado a su representada. Al respecto, esta Subdirección mediante memorando N° 2098-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2017 (foja 211) elevó el presente expediente, a fin de que la dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) evalúe pronunciarse sobre la nulidad formulada, de conformidad con el artículo 218° del Texto Único Ordenado de la

² Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

"21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado"

Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"). Por su parte, la DGPE mediante memorando N° 2507-2017/SBN-DGPE del 28 de agosto de 2017 (foja 212) nos devuelve el expediente señalando que la nulidad formulada no se encuentra enmarcada dentro de los supuestos contemplados por el artículo 215.2 del "TUO de la LPAG".

16. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección se pronuncie respecto de la evaluación formal del presente procedimiento, debiendo tener en cuenta para ello lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, respecto a que "la administrada" se encuentra debidamente notificada y que el plazo para subsanar las observaciones advertidas venció el 6 de junio de 2017.

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, en el caso concreto "la administrada" o su representante no han presentado documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 213-214), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección, por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1530-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 916-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUANA DORA MILLA DE PAZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo octavo de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 5214



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES