



RESOLUCIÓN N° 219-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 519-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PATRICK PAUL HENRI BERTRAND**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 568,4711 m², ubicado en la zona denominada playa Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 11027482 y 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, con CUS Nros. 95758 y 3186; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

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

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 7 de junio de 2018 (S.I. N° 21378-2018) Patrick Paul Henri Bertrand (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia fedateada de la Resolución Directoral N° 0469-2018-MGP/DGCG emitida por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú el 28 de abril de 2018 (fojas 5); **3)** copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de 2da Nominación de Huarney el 14 de junio de 2010 (fojas 7); **4)** acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarney el 29 de enero de 2016 (fojas 10); **5)** partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 13); **6)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de enero de 2016 (fojas 35); **7)** plano



perimétrico correspondiente a "el predio" de enero de 2016 (fojas 38); y, **8)** carta N° 102-2016-MPH-GGT emitida por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey el 4 de marzo de 2016 (fojas 39).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

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

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, 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 esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 917-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018 (fojas 45), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 402,1011 m² (representa el 70,73 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, CUS N° 95758 (fojas



RESOLUCIÓN N° 219-2019/SBN-DGPE-SDDI

61); ii) 166,37 m² (representa el 29,27 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, CUS N° 3186 (fojas 49); y, iii) se encuentra fuera de los alcances de la Ley N° 26856 – Ley de Playas.



12. Que, de otro lado, ésta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales “el administrado” pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”; en la medida que la copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de segunda nominación de Huarmey del 14 de junio de 2010 (fojas 7); y, el acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarmey del 29 de enero de 2016 (fojas 10); no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que ha sido emitidos con posterioridad a dicho periodo.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2495-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 81), se solicitó a “el administrado” presente nuevos medios probatorios con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 27 de septiembre de 2018 en las instalaciones de esta Superintendencia al apoderado de “el administrado”, Julio Rosas Villanueva, quien se identificó con D.N.I. N° 06039878 (fojas 81); razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 22 de octubre de 2018.**

15. Que, mediante escrito presentado el 4 de octubre de 2018 (S.I. N° 36544-2018) (fojas 87), es decir dentro del plazo otorgado en “el Oficio” pretende subsanar la observación, adjuntando, entre otros los documentos siguientes: **1)** copia legalizada del plano de ubicación de abril de 2015 (fojas 90); **2)** copia legalizada de la memoria descriptiva de abril de 2015 (fojas 91); **3)** copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarmey el 14 de junio de 2010 (fojas 93); **4)** copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarmey el 29 de enero de 2016 (fojas 96); **5)** copia legalizada de la declaración jurada del 16 de febrero de 2016 (fojas 99); y, **6)** copia legalizada de las declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PR) correspondiente a los periodos 2017 y 2018 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 6 y 7 marzo de 2018 (fojas 100).



16. Que, en virtud de la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", corresponde que esta Subdirección determine si "la administrada" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detallará a continuación:

16.1 Respecto a presentar documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:



Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta "el administrado" cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre "el predio", de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

- La copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de 2da Nominación de Huarmey el 14 de junio de 2010 (fojas 93) y, la copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarmey el 29 de enero de 2016 (fojas 96); ya fueron evaluados conforme se advirtió en "el Oficio".
- La declaración jurada del 16 de febrero de 2016 (fojas 99); constituye un documento privado que no ha sido emitido por una entidad pública, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN".
- Las copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuesto predial (HR y PR) correspondiente a los periodos 2017 y 2018 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 6 y 7 marzo de 2018 (fojas 100); sin fecha de cancelación, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en "el predio"; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"¹.
- La copia legalizada del plano de ubicación de abril de 2015 (fojas 90); la copia legalizada de la memoria descriptiva de abril de 2015 (fojas 91); estas no tienen correlación al área materia de su solicitud, además no constituyen documentación idónea a fin de acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "el administrado" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar la observación formulada, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

¹ j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 219-2019/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 226-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0250 y 0251-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **PATRICK PAUL HENRI BERTRAND**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.4



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