

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 726-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de setiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 307-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DELIA IPANAQUE DE PAZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 701,00 m², ubicado en el sector Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, signada con CUS N° 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 4 de abril de 2018 (S.I. N° 11654-2018), Delia Ipanaque de Paz (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma el 15 de septiembre de 2011 (fojas 2); **2)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Receptora de Huarney el 13 de mayo de 2015 (fojas 3); **3)** copia simple de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 4); **4)** copia fedateada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 27 de abril de 2015 (fojas 7); **5)** copia fedateada del plano de ubicación (fojas 9); **6)** copia simple del proveído N° 012-A-2012-GAT-MPH emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 10); **7)**



copia simple del cargo de la solicitud de inscripción de predio del 3 de enero de 2011 (fojas 11); **8)** copia simple de la constancia N° 22/11 emitida por la Agencia Agraria Huarmey – Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Ancash el 21 de diciembre del 2011 (fojas 12); **9)** copia simple del certificado de posesión emitida por el Teniente Gobernado Cercado – Huarmey el 14 de agosto de 2001 (fojas 13); **10)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 14); **11)** copias fedateadas de los recibos de ingreso N° 183705, 179304, 154771 y 184389 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 15, 18, 21 y 32); y, **12)** copias fedateadas de las declaraciones juradas de autovaluó (PR y HR) correspondiente a los periodos del 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 (fojas 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54).

4. Que, mediante escrito presentado el 10 de abril de 2018 (S.I. N° 12798-2018) (fojas 55) “la administrada”, adjunta al expediente copias fedateadas de la documentación descrita en el considerando precedente (fojas 56 al 59).

5. 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”).

6. 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”.

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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante “TUO de la LPAG”), 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. 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.

10. 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.





RESOLUCIÓN N° 726-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. 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.

12. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 692-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2018 (fojas 60), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **1)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, asignado con CUS N° 3186 (fojas 63); y, **2)** se encuentra fuera de los alcances de la Ley 26856 – Ley de Playas.

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución con los cuales "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años al 25 de noviembre de 2010, advirtiéndose lo siguiente:

13.1. El certificado de posesión emitido por el Teniente Gobernador del Distrito de Huarmey el 14 de agosto de 2001 (fojas 13); no es un documento idóneo para acreditar la posesión; por cuanto, dentro de las funciones generales establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN publicado el 15 de noviembre de 1991, no se facultaba a las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) a otorgar constancias o certificados de posesión, y no cuenta con datos técnicos que permitan determinar su correspondencia con "el predio".

13.2. El proveído N° 012-A-2012-GAT-MPH emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey del 6 de marzo de 2012 (fojas 10), sólo demuestra el trámite para la inscripción de un predio ante la citada comuna, por lo que no constituye documento idóneo para demostrar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.

13.3. La constancia N° 22/11 emitida por la Agencia Agraria Huarmey – Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Ancash del 21 de diciembre del 2011 (fojas 12), ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual tampoco cumple con la formalidad establecida para la presente causal.

13.4. Las declaraciones juradas de autovaluó (PR y HR) correspondientes a los periodos del 2001. 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidas el 7 de diciembre de 2017, 21 de marzo de 2018 y sin fecha (fojas 16 al 54) y los recibos de ingreso Nros. 183705, 179304, 154771 y 184389 emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 15, 18, 21 y 32); han sido emitidas y canceladas con posterioridad



al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.

14. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a requerir a “la administrada” mediante Oficio N° 1614-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2018 (fojas 75) (en adelante “el Oficio”), que 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.

15. Que, “el Oficio” fue notificado personalmente a “la administrada”, en las instalaciones de esta Superintendencia, el 7 de agosto de 2018, según consta en el mismo (fojas 75), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 29 de agosto de 2018.**

16. Que, mediante escrito presentado el 28 de agosto de 2018 (S.I N° 31972-2018), es decir dentro del plazo otorgado, “la administrada” pretende subsanar la observación advertida, adjuntando- entre otros- la documentación siguiente: **1)** copias legalizadas de los recibos de ingreso Nros. 184389, 154771, 170304 y 183705 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huarmey del 21 de marzo de 2018, 24 de junio de 2016, 7 de diciembre de 17 y 9 marzo de 2018 (fojas 79, 103, 114 y 117); y, **2)** copias fedateadas de las declaraciones juradas de autovaluó (PR y HR) correspondientes a los periodos del 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidos y recibidos el 21 de marzo de 2018, 24 de junio de 2016 y 7 de diciembre de 2017 (fojas 80 al 119).

17. Que, la revisión de los documentos presentados por “la administrada” para subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, esta Subdirección determinó lo siguiente:

17.1. Las declaraciones juradas de autovaluó (PR y HR) correspondiente a los periodos del 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitidos y recibidos el 21 de marzo de 2018, 24 de junio de 2016 y 7 de diciembre de 2017 (fojas 80 al 119); han sido canceladas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.

18. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio”; debiendo por tanto, declararse inadmisibles la solicitud de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta la observación efectuada.

19. 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.

1 Artículo 21.- Régimen de la 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”.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 726-2018/SBN-DGPE-SDDI

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° 1043-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0852-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DELIA IPANAQUE DE PAZ**, 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. 8.0.1.4



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

