



RESOLUCIÓN N° 021-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de enero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 712-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUZ MARLENE FERNANDEZ MORVELI**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 989,56 m², ubicado en el lote 3 manzana J del sector zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 15 de noviembre de 2017 (S.I N° 28578-2017), Luz Marlene Fernandez Morveli (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal 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 2); **2)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 13 de abril del 2016 (fojas 3); **3)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de abril del 2017 (fojas 5); **4)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" de abril del 2017 (fojas 6); **5)** copia simple de la partida registral N° P03269566



del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **6)** copia simple del título de propiedad N° 1746 emitido por la Comunidad Campesina Llanavilla del 20 de junio de 1996 (fojas 15); **7)** copia simple del certificado de posesión emitido por la comunidad Campesina de Llanavilla el 20 de junio de 1996 (fojas 16); **8)** copias simple de los recibos N° 000281, 0808, 08 y sin número emitido por la Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación del 24 de julio del 2016, el 25 abril del 2002 y 15 de enero del 2017 respectivamente (fojas 17 y 18) ; **9)** copia simple de la memoria descriptiva de junio del 2005 (fojas 19); **10)** copia simple del plano perimétrico de febrero del 2005 (fojas 20); **11)** 6 fotografías (fojas 21); y, **12)** información en digital (fojas 24).

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 complementa 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 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”.

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.





RESOLUCIÓN N° 021-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 389-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2017 (fojas 26), en el que se concluye que “el predio”: **i)** 981,85 m² (representa el 99,22 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P03269566 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 57953 (fojas 31); **y, iii)** 7,71 m² (representa el 0,78 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado- COFOPRI, en la partida registral N° P03273991 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 73634 el cual constituye un Área de Equipamiento Urbano (Recreación Pública - Área Verde); siendo afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, a fin que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (foja 26).

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

12.1 El certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla 20 de junio de 1996, copias simple de los recibos N° 000281, 0808, 08 y sin número emitidos por la Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación del 24 de julio del 2016, el 25 abril del 2002 y 15 de enero del 2017 respectivamente, y copia simple del título de propiedad N° 1746 emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 20 de junio de 1996, constituyen documentos privados; por lo cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la citada Directiva.

12.2 Copias simples de 6 fotografías con fecha 13 de mayo del 2017 y 6 abril del 2017; de los cuales no se puede determinar fehacientemente que se trate de “el predio” materia de venta directa.

13. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2920-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 8 de noviembre del 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 39), por el cual se requiere a “la administrada” que subsane dos observaciones concretas: **a)** presente nueva documentación técnica de conformidad con especificaciones técnicas señaladas en la Directiva N° 006-2014/SBN, excluyendo el área de 7,71 m² (representa el 0,78 % de “el predio”), por cuanto es de titularidad del Estado representado por COFOPRI y por encontrarse afectado a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María de Triunfo el cual constituye un bien de dominio público de origen por tratarse de lotes de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”²; **y, b)**

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de



presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 10 de noviembre del 2017 (fojas 39), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “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 4 de diciembre de 2017**

15. Que, conforme consta de autos, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 41), venciendo 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.

16. Que, sin perjuicio a lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de la partida registral N° P03273991 a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, conforme a sus atribuciones y de acuerdo con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA.

17. 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° 022-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero del 2018; y, el Informe Técnico Legal Nros. 0020 y 0021-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **LUZ MARLENE FERNANDEZ MORVELI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a las Subdirecciones de Supervisión y de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan 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° 7.0.1.4




ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.