

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 284-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de mayo de 2018

VISTO:

El expediente N° 915-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARINO ORLANDO HERRERA ATERO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 250,00 m², ubicada en el lote 11, manzana B del centro poblado La Ensenada, sector Molino, distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 80120636 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 79516; 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, 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 6 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38746-2017) por Marino Orlando Herrera Atero (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) 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 (foja 4); **2)** memoria descriptiva de lote para vivienda correspondiente a “el predio” del 20 de junio del 2013 (foja 5); **3)** plano perimétrico – ubicación – localización correspondiente a “el predio” de junio del 2013 (foja 6); **4)** constancia N° 0124-2017-GR-MPB emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Barranca el 31 de octubre del 2017 (foja 7); **5)** copia simple de la partida



regstral N° 80120636 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 8); y, **6**) 3 fotografías (foja 12).

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 compraventa 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 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, 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.

8. 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.

9. 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 “el Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 467-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2017 (foja 13) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra superpuesto sobre el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 801206368 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 8); y, **ii)** se encuentra fuera del ámbito de aplicación del PDU de Barranca por lo que no presenta zonificación.

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

- La constancia de no adeudo emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Barranca, de fecha 31 de octubre del 2017 (fojas 7); ha sido emitida





RESOLUCION N° 284-2018/SBN-DGPE-SDDI

con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con la formalidad establecida para la presente causal, la cual establece que debe contar con documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010.

- 3 fotografías del 25 de abril del 2016 (fojas 12), las cuales no permiten determinar correspondencia con “el predio”, tampoco acreditan el ejercicio de su posesión en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.



12. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3391-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de diciembre del 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 18), por el cual se requiere a “el administrado” que subsanen dos observaciones concretas: **i)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” con anterior al 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** presente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de “el predio”.



13. Que, “el Oficio” fue notificado a “el administrado” el 22 de diciembre de 2017 (fojas 18), en el domicilio indicado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución de conformidad con el artículo 21.4° 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 “el administrado” se encuentra debidamente notificado; 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 17 de enero de 2018.**



14. Que, mediante escrito presentado el 15 de enero de 2018 (S.I. N° 01473-2018) “el administrado”, formula apelación contra “el Oficio”, argumentando que no se encuentra con arreglo a ley ni a derecho. Al respecto, esta Subdirección mediante memorando N° 134-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2018 (foja 27) elevó el presente expediente, a fin que la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) para que evalué pronunciarse sobre la apelación formulada, de conformidad con el artículo 218° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”). Por su parte, la DGPE mediante memorando N° 943-2018/SBN-DGPE del 18 de abril de 2018 (foja 36) nos devuelve el expediente señalando que resolvió declarando infundado el recurso de apelación, dicho acto fue notificado a “el administrado” el 16 de marzo del 2018.

15. 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 “el administrado” se encuentra debidamente notificado y que el plazo para subsanar las observaciones advertidas venció el 17 de enero de 2018.

16. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, en el caso concreto “el administrado” no ha 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 37), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponer el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

17. 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 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° 493-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0309-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARINO ORLANDO HERRERA ATERO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

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