



RESOLUCIÓN N° 732-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 978-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO LUCERO GUTIÉRREZ** y **EUSTAQUIA MARÍA LUZ BERNALES ARANDA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 279,10 m², ubicado en el cerro La Pavona, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11582962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 39140; 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 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 27 de noviembre de 2017 (S.I N° 41385-2017), Luis Alberto Lucero Gutiérrez y Eustaquia María Luz Bernales Aranda (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta –entre otros- los siguientes documentos: **1)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Luis Alberto Lucero Gutiérrez (fojas 3); **2)** copias legalizadas de las Escrituras Públicas de compraventa suscritas el 17 de diciembre de 2012 (fojas 4 y 7); **3)** copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 904-2016-GR/MDL emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 11); **4)** copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuestos (PU y HR) correspondientes a los periodos 2014, 2015 y 2017 (fojas 13, 34 y 52); **5)** copias legalizadas de los cronogramas de pago - 2015 emitidas por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 24); **6)** copia legalizada de determinación del impuesto predial – 2015 emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 34); **7)** copia legalizada de la liquidación de arbitrios municipales (HLA) emitida por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 44); **8)** copia legalizada del plano de independización del 21 de junio de 2013 (fojas 61); **9)** copia legalizada del Oficio N° 753-2013/SBN-DGPE-SDDI del



24 de junio de 2013 (fojas 62); **10**) copia legalizada de la memoria descriptiva N° 0259-2013/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2013 (fojas 63); **11**) copia legalizada del Memorandum N° 211-2013-ZR. N° IX-IR-52 (fojas 71); **12**) copia legalizada del Informe Técnico N° 10174-2013-SUNARP-ZR.N° IX/OC emitido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 10 de julio de 2013 (fojas 72); **13**) copia legalizada del plano trazado y lotización emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) el 27 de junio de 2011 (fojas 74); y, **14**) copia legalizada del plano topográfico – perimetral emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín de diciembre del 2007 (fojas 75).



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 las solicitudes, 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° 732-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la evaluación técnica consideró el polígono obtenido de la documentación técnica (fojas 61, 74 y 75) presentada ascendente a 3 258,19 m², aunque difiera del área indicada en la solicitud (2 279,10 m²); en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 76) el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11582962 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39140 (fojas 78); y, **ii)** 1 945,73 m² (representa el 59,72 % de “el predio”) se encuentra en Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE 2) y el área restante de 1 312, 46 m² (representa el 40,86 % de “el predio”) se encuentra en Zona Agrícola - A.

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

12.1 Las Escrituras Públicas de compra venta celebradas el 17 de diciembre de 2012 (fojas 4 y 7) y la Resolución N° 904-2016-GR/MDL emitida por la Gerencia de Renta de la Municipalidad Distrital de Lurín el 21 de noviembre de 2016 (fojas 11); han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual tampoco cumplen con la formalidad establecida para la presente causal.

12.2 Las declaraciones juradas de impuestos (PU y HR) correspondientes a los periodos 2014, 2015 y 2017 (fojas 13, 34 y 52), cronogramas de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de Lurín correspondientes al 2015 (fojas 24) y la determinación del impuesto predial – 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 34); han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2015 y además no se observan que estos hayan sido cancelados con anterioridad a dicha fecha.

12.3 La liquidación de arbitrios municipales (HLA) emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín, sin fecha de emisión y/o cancelación (fojas 44); el cual no constituye documento idóneo para demostrar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2015 de conformidad con la Directiva N° 006-2014/SBN.

13. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 534-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 95), por el cual se requiere a “los administrados” que subsanen tres observaciones concretas: **1)** precise el área materia del presente procedimiento, toda vez que se advirtió una discrepancia entre el área consignada en su solicitud y en la documentación técnica; **2)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **3)** presente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de “el predio”.



14. Que, "el Oficio", fue derivado para su correcta notificación a la Unidad de Trámite Documentario - UTD; sin embargo, mediante Memorando N° 1870-2018/SBN-GG-UTD del 2 de julio de 2018 (fojas 101), se informa sobre la pérdida de "el Oficio" y de la denuncia policial que realizó la Empresa Correos del Perú S.A.C. En ese sentido, se emitió el Oficio N° 1577-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2018 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 103), mediante el cual nuevamente se comunica la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones contenidas en "el Oficio", 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 1".



15. Que, corresponde precisar que "el Oficio 1" fue notificado el 17 de julio de 2018 (fojas 103), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Rosa Agapito Ramos, identificándose con DNI N° 07689435, razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 9 de agosto del 2018.**

16. Que, conforme consta de autos, "los administrados" no presentaron documento alguno subsanando la observación advertida dentro del plazo otorgado conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 105), por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio 1", debiéndose, por tanto, 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 teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.



17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, obra en autos, el Memorandum N° 620-2018/SBN-SG-UTD del 2 de marzo de 2018 (foja 92), mediante el cual la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, remitió a esta Subdirección la Hoja de Reclamación N° 000026, a través de la cual Luis Alberto Lucero Gutiérrez formula su malestar por la presunta demora en la atención de su pedido de venta directa; al respecto, mediante Informe de Brigada N° 225-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (foja 97), se informó al Subdirector encargado de esta Subdirección acerca de las acciones realizadas respecto a la solicitud de "los administrados"; siendo que mediante Oficio N° 662-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2018 (foja 99), esta Subdirección informó a Luis Alberto Lucero Gutiérrez, que ya se había realizado la evaluación de la documentación técnica, a través del Informe Preliminar N° 108-2018/SBN-DGPE-SDI del 1 de febrero de 2018; para luego emitir "el Oficio", mediante el cual se comunica la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones y a su vez mediante Memorando N° 1101-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2018 (foja 100), se informó a la Unidad de Trámite Documentario sobre la atención brindada a la reclamación presentada por "Luis Alberto Lucero Gutiérrez; en estricto cumplimiento de lo establecido en la Directiva N° 003-2011/SBN-SG.



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.º 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° 1044 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0856-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre del 2018.

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

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° 732-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **LUIS ALBERTO LUCERO GUTIÉRREZ** y **EUSTAQUIA MARÍA LUZ BERNALES ARANDA**, 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES