



RESOLUCIÓN N° 906-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 215-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **OSCAR LAUREANO CORNEJO OBISPO y ALDEGUNDA AMANDA PORRAS VALLEJO** mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 87 892,21 m², ubicado en el sector Macatón, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 60138290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 98730, 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 22 de marzo de 2017 (S.I. N° 08528-2017), Oscar Laureano Cornejo Obispo y Aldegunda Amanda Porras Vallejo (en adelante “los administrados”) peticionan la venta directa de “el predio” invocando la causal a) ¹ del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** partida registral N° 60138290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral (fojas 2); **2)** copia legalizada del testimonio de compraventa

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.



de derechos y acciones inmobiliarios celebrado el 18 de septiembre de 2013 (fojas 3); **3)** copia legalizada de la anotación de inscripción (fojas 6); **4)** copia simple del documento nacional de identidad de Oscar Laureano Cornejo Obispo (fojas 7); **5)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de marzo de 2017 (fojas 9); **6)** plano de ubicación – localización U-01 correspondiente a “el predio” de marzo de 2017 (fojas 10); **7)** plano perimétrico – ubicación correspondiente a “el predio” de marzo de 2017 (fojas 11); y, **8)** copia simple de la partida registral N° 20011489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral.



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 dominio privado 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 complemente 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 solo 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal



RESOLUCIÓN N° 906-2018/SBN-DGPE-SDDI

invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 715-2017/SBN-DGPE-SDDI de 9 de junio de 2017 (fojas 13), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “los administrados”, así como los antecedentes registrales de “el predio”, concluyéndose al respecto lo siguiente: **i)** se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 60138290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 98730 (fojas 16); y, **ii)** “el administrado” es copropietario (33,201 % de acciones y derechos) del predio inscrito en la partida registral N° 20011489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, sin embargo no es posible determinar la colindancia con “el predio”.

12. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, la libre disponibilidad de éste y los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, la cual cuenta con dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2643-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 17) esta Subdirección solicitó a “los administrados” lo siguiente: **i)** presentar documentación mediante el cual se acredite la colindancia entre “el predio” y el predio de su propiedad; y, **ii)** presentar nueva solicitud donde todos los copropietarios soliciten la venta directa de “el predio”. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, un (1) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 12 de octubre de 2017 (fojas 17), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Ángelo Javier Cornejo Porras, quien declaró ser encargado, razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4² 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 (01) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 6 de noviembre del 2017.**

² 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.



15. Que, “los administrados” mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2017 (S.I. N° 37541-2017) (fojas 18) es decir dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, a fin de absolver las observaciones advertidas en “el Oficio”, adjunta, entre otros la siguiente documentación: **1)** partida registral N° 20011489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral (fojas 20); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de “los administrados” (fojas 21); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de marzo de 2017 (fojas 24); **4)** plano perimétrico – ubicación- P-01 correspondiente a “el predio” de marzo de 2017 (fojas 25); y, **5)** plano de ubicación – localización – U-01 correspondiente a “el predio” de marzo de 2017 (fojas 26).

16. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde determinar si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respetto de la primera observación:

Al respecto, se advierte que “los administrados” adjuntaron documentación que ya obra en el expediente y fueron evaluados por esta Subdirección en el Informe de Brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución.

En ese sentido, “los administrados” no han cumplido con subsanar la primera observación, referente a acreditar la colindancia del predio de su propiedad con “el predio” materia de su solicitud.

15.2 Respetto de la segunda observación:

Al respecto, revisado el escrito de subsanación (N° 37541-2017), presentado por “los administrados”, se advierte que no ha sido presentado por todos los copropietarios del predio inscrito en la partida registral N° 20011489 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral.

En ese sentido, “los administrados” no han cumplido con subsanar la segunda observación.

17. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que “los administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; debiendo por tanto, declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, que “los administrados” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta la observación efectuada.

18. 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 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° 1274-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1068 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2018.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 906-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IINADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **OSCAR LAUREANO CORNEJO OBISPO** y **ALDEGUNDA AMANDA PORRAS VALLEJO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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



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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 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