

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0024-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 24 de febrero de 2021

VISTO:

El expediente N° **880-2019/SBNSDDI** que contiene el recurso de apelación interpuesto por **Víctor Hugo Velarde Laguna y Gloria Lidia Marroquín Tapia de Velarde**, representados por **Flor de María Velarde Marroquín**, (en adelante “los administrados”) contra la Resolución N° 892-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de diciembre de 2020, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 1 706,00 m², ubicado en la Calera de Puerto Viejo, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima (en adelante “el predio”);

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, el artículo 220° del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”) establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del "T.U.O. de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE") evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN").

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

Antecedentes del Procedimiento:

6. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento⁴ y 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.

7. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la "SDDI" 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.

8. Que, mediante escrito presentado el 13 de agosto de 2019 (S.I. N° 26959-2019), Víctor Hugo Velarde Laguna y Gloria Lidia Marroquín Tapia de Velarde, representados por Flor de María Velarde Marroquín (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio" sin precisar la causal del artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustentan su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional de identidad de "los administrados" (foja 3 y 4); b) copia simple del documento nacional de identidad de "la representante" de "los administrados" (foja 5); c) copia simple del testimonio de la escritura pública de poder amplio y general otorgado ante el notario

³ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

⁴ Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

público Rubén Soldevilla Gala por “los administrados” (foja 6); d) copia legalizada del acta de inspección judicial constatación, otorgada por el Juzgado de Paz de San Antonio el 22 de diciembre de 2009 (foja 10); e) copia legalizada del certificado domiciliario del 18 de setiembre de 2004, emitido por la comisaria distrital de la Policía Nacional del Perú de San Antonio (foja 11); f) copia simple de la declaración jurada del impuesto predial correspondiente al año 2019(HR-PR), otorgado por la municipalidad de San Antonio – Cañete (foja 14 y 15); g) copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Cañete el 14 de agosto de 2018 (foja 17); h) copia simple del certificado de habilidad del ingeniero Vélez Frías Ramón Antonio (foja 20); i) copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero agrónomo Ramón Antonio Vélez Frías en junio de 2016 (foja 21); j) copia simple del plano perimétrico, suscrito por el ingeniero agrónomo Ramón Antonio Vélez Frías en junio de 2016 (foja 23); k) copia simple del plano de ubicación - localización, suscrito por el ingeniero agrónomo Ramón Antonio Vélez Frías en junio de 2016 (foja 24); l) copia simple del certificado de habilidad del ingeniero agrónomo Vélez Frías Ramón Antonio (foja 25); m) copia simple de la memoria descriptiva, de junio de 2016 (fojas 27); n) copia simple del plano perimétrico (PE-01) (foja 29); ñ) copia simple del plano de ubicación – localización (UB-02) (foja 30); y, o) tomas fotográficas (foja 31).

9. Que, mediante Informe Preliminar N° 1137-2019/SBNDGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 35), la “SDDI” concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 1 189,68 m² (69,73 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 37649, sobre la cual se ha otorgado la servidumbre gratuita de instalación de tuberías de agua reservorio, subestación de bombas, líneas de fuerza para el hacinamiento de las bombas y red telefónica, a favor de la compañía de Cemento Chilca S.A. (Asiento 00008);
- ii. 344,43 m² (20,19% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Sociedad Agrícola Tres Cruces en la partida registral N° 21224038 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete;
- iii. 171,89 m² (10.08 % de “el predio”) se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representando por esta Superintendencia;
- iv. 140,84 m² (8,26 % de “el predio”) se superpone con el sitio arqueológico Cerro La Capilla – Puerto Viejo – Cementerio Puerto Viejo, afectando al predio de propiedad estatal inscrito en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete;
- v. Por el norte colinda con la vía departamental denominada LM-839, no siendo posible determinar su grado de afectación con su derecho de vía;
- vi. Recae en Zona Turística 2 (ZT-2), según el esquema de ordenamiento territorial, plano propuesto de zonificación y vías (Lamina E-05) de noviembre de 1999; y,
- vii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en febrero de 2007 se observa que el área de propiedad estatal se encontraba desocupado y libre de edificaciones, en mayo de 2013 se visualiza plantaciones que estarían abarcando el 50 % de “el predio” aproximadamente; y, del 2017 al 2019 se advierte cerco por su lado este y sur, no observándose edificaciones en el área de propiedad estatal.

10. Que, a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el considerando novena de la presente resolución, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 0936-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2020 (foja 89), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) 81,00 m² (4,75 % de “el predio) se superpone con la Av. Colectora, la misma que tiene una sección vial de 25.00 ml, de ser necesario corresponderá verificar el área y porcentaje de afectación en inspección de campo en la etapa que corresponda; y, ii) recae en zonificación Zona Turística 2 ZT-2, que permite el uso cultural, turístico, recreativo, deportivo, comercial, también el uso residencial – vivienda Multifamiliar de Densidad Alta (R5 a R8).

11. Que, en dicho contexto, la “SDDI” evaluó formalmente los documentos presentados por “los administrados”, a través del Oficio N° 03253-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 91), requiriéndoles lo siguiente: i) reformular su solicitud de venta, solicitando únicamente “el área disponible”; ii) precisar si su pedido se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que alegan ejercer posesión sobre “el predio”; y, ii) presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, en el considerando vigésimo primero de la Resolución N° 892-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020 (en adelante “la Resolución”), la “SDDI” señaló que “(...) ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no han cumplido con dos de las tres observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, por tanto, debe declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.”

13. Que, mediante “la Resolución”, la “SDDI” resolvió lo siguiente:

“(…) SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HUGO VELARDE LAGUNA y GLORIA LIDIA MARROQUIN TAPIA DE VELARDE**, representados por **FLOR DE MARIA VELARDE MARROQUIN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)”.

14. Que, en fecha 20 de enero del 2021, “los administrados” presentaron su recurso de apelación (S.I. N° 01213-2021) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

- Desde la presentación de la documentación se ha demostrado la intención de que “los administrados” solicitan la venta directa del predio.
- Del requerimiento efectuado por la SDDI señalan que han procedido con subsanar las observaciones, sin embargo, es cierto que no se señaló bajo que causal se solicita la venta directa.
- De lo señalado en el artículo 77 de “el reglamento” no se ha reglamentado que por el hecho que no se señale la causal este configura la inadmisibilidad del pedido, el hecho que la SDDI no haya emitido un pronunciamiento de fondo por la omisión de la causal configura un acto arbitrario, más aún que el artículo 75.2 de “el reglamento” señala que si el administrado presenta toda la documentación solicita se deberá otorgar el pedido.

15. Que, con Memorando N° 0252-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de enero de 2021, la “SDDI” remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

16. Que, “la Resolución” fue notificada el 11 de enero de 2021, mediante Notificación N° 0031-2021 SBN-GG-UTD del 7 de enero de 2021, por lo que “los administrados” han interpuesto el recurso de apelación el 20 de enero de 2021 (S.I. N° 01213-2021), es decir dentro del plazo legal establecido en el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”.

17. Que, además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG” que señala que “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

18. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados por “la administrada”.

Del procedimiento de venta directa

19. Que, el 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”).

20. 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”.

21. 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.

22. 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.

De los argumentos de “los Administrados”

23. Que, se tiene, que el recurso de Apelación: “(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*”⁵.

24. Que, la “SDDI” evaluó formalmente los documentos presentados por “los administrados”, y emitió el Oficio N° 03253-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020, requiriéndoles lo siguiente: **i)** reformular su solicitud de venta, solicitando únicamente “el área disponible”; **ii)** precisar si su pedido se enmarca en la causal c) o d)⁷ del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que alegan ejercer posesión sobre “el predio”; y, **ii)** presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del

⁵ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

⁶ Directiva N° 004-2016-SBN – Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad.

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores”.

⁷ K. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente”.

Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

25. Que, mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20473-2020) (fojas 94), es decir, dentro del plazo otorgado, “los administrados” presentan la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del documento nacional de identidad de “los administrados” (foja 96 y 97); **b)** copia legalizada del certificado de vigencia, expedido por la Oficina Registral de Lima (foja 98); **c)** copia legalizada del documento nacional de identidad de su representante (foja 100); **d)** copia legalizada del acta de inspección judicial constatación, otorgado por el Juzgado de Paz de San Antonio – Corte Superior de Justicia de Cañete (foja 101); **e)** copia simple del certificado negativo de propiedad, expedido por la Oficina Registral de Cañete (foja 102); **f)** copia simple del certificado negativo de propiedad, expedido por la Oficina Registral de Cañete (foja 103); **g)** imágenes fotográficas (foja 104); **h)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2013 (foja 110); **i)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2014 (foja 113); **j)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2015 (foja 117); **k)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2016 (foja 120); **l)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PR), correspondiente al año 2018 (foja 123); **m)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR-PR), correspondiente al año 2019 (foja 127); **n)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2020 (foja 131); y, **o)** tomas fotográficas (foja 134).

26. Que, se tiene que, la “SDDI” como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

27. Que, con base en ello, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido. **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”**.

28. Que, por ello, al no haber señalado “los administrados” cuál es el requisito bajo el que solicitan la venta directa, no es posible manifestarse sobre el fondo del asunto, toda vez que cada causal **está encuadrada dentro de un supuesto de hecho**, sobre el cual la “SDDI”, evaluará, solicitará información a las instituciones competentes, etc. a fin de que se acredite la causal bajo la cual habilitará a esta Superintendencia a otorgar el acto administrativo solicitado.

29. Que, lo antes señalado, no es un mero formalismo que exija esta Superintendencia, sino que está sujeto a un procedimiento regular el cual reviste de validez, los actos y decisiones que se encuentran regulados en la normativa especial con la que cuenta esta Superintendencia, y que además guarda observancia a lo regulado en el numeral 5° Artículo 3° de “T.U.O. de la LPAG”, que señala: **“Procedimiento Regular.- antes de su emisión el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación”**.

30. Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y “Directiva N° 006-2014/SBN”.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **Víctor Hugo Velarde Laguna y Gloria Lidia Marroquín Tapia de Velarde**, representados por **Flor de María Velarde Marroquín** contra la Resolución N° 892-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de diciembre de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese. –

Visado por:

Especialista en Bienes Estatales III

Firmado por:

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

INFORME PERSONAL N° 00014-2021/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM 00252-2021/SBN-DGPE-SDDI
b) EXPEDIENTE N° 880-2019/SBNSDDI
c) S.I. N° 01213-2021

FECHA : 24 de febrero del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia c), mediante la cual, **Víctor Hugo Velarde Laguna y Gloria Lidia Marroquín Tapia de Velarde**, representados por **Flor de María Velarde Marroquín**, (en adelante "los administrados") interponen recurso de apelación contra la Resolución N° 892-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de diciembre de 2020, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de 1 706,00 m², ubicado en la Calera de Puerto Viejo, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales[1] (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento[2] y 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.

1.2 De conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la "SDDI" 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.

1.3 Mediante escrito presentado el 13 de agosto de 2019 (S.I. N° 26959-2019), Víctor Hugo Velarde Laguna y Gloria Lidia Marroquín Tapia de Velarde, representados por Flor de María Velarde Marroquín (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” sin precisar la causal del artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustentan su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional de identidad de “los administrados” (foja 3 y 4); b) copia simple del documento nacional de identidad de “la representante” de “los administrados” (foja 5); c) copia simple del testimonio de la escritura pública de poder amplio y general otorgado ante el notario público Rubén Soldevilla Gala por “los administrados” (foja 6); d) copia legalizada del acta de inspección judicial constatación, otorgada por el Juzgado de Paz de San Antonio el 22 de diciembre de 2009 (foja 10); e) copia legalizada del certificado domiciliario del 18 de setiembre de 2004, emitido por la comisaria distrital de la Policía Nacional del Perú de San Antonio (foja 11); f) copia simple de la declaración jurada del impuesto predial correspondiente al año 2019(HR-PR), otorgado por la municipalidad de San Antonio – Cañete (foja 14 y 15); g) copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Cañete el 14 de agosto de 2018 (foja 17); h) copia simple del certificado de habilidad del ingeniero Vélez Frías Ramón Antonio (foja 20); i) copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero agrónomo Ramón Antonio Vélez Frías en junio de 2016 (foja 21); j) copia simple del plano perimétrico, suscrito por el ingeniero agrónomo Ramón Antonio Vélez Frías en junio de 2016 (foja 23); k) copia simple del plano de ubicación - localización, suscrito por el ingeniero agrónomo Ramón Antonio Vélez Frías en junio de 2016 (foja 24); l) copia simple del certificado de habilidad del ingeniero agrónomo Vélez Frías Ramón Antonio (foja 25); m) copia simple de la memoria descriptiva, de junio de 2016 (fojas 27); n) copia simple del plano perimétrico (PE-01) (foja 29); ñ) copia simple del plano de ubicación – localización (UB-02) (foja 30); y, o) tomas fotográficas (foja 31).

1.4 Mediante Informe Preliminar N° 1137-2019/SBNDGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 35), la “SDDI” concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 1 189,68 m² (69,73 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 37649, sobre la cual se ha otorgado la servidumbre gratuita de instalación de tuberías de agua reservorio, subestación de bombas, líneas de fuerza para el hacinamiento de las bombas y red telefónica, a favor de la compañía de Cemento Chilca S.A. (Asiento 00008);
- ii. 344,43 m² (20,19% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Sociedad Agrícola Tres Cruces en la partida registral N° 21224038 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete;
- iii. 171,89 m² (10.08 % de “el predio”) se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representando por esta Superintendencia;
- iv. 140,84 m² (8,26 % de “el predio”) se superpone con el sitio arqueológico Cerro La Capilla – Puerto Viejo – Cementerio Puerto Viejo, afectando al predio de propiedad estatal inscrito en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete;
- v. Por el norte colinda con la vía departamental denominada LM-839, no siendo posible determinar su grado de afectación con su derecho de vía;
- vi. Recae en Zona Turística 2 (ZT-2), según el esquema de ordenamiento territorial, plano propuesto de zonificación y vías (Lamina E-05) de noviembre de 1999; y,
- vii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en febrero de 2007 se observa que el área de propiedad estatal se encontraba desocupado y libre de edificaciones, en mayo de 2013 se visualiza plantaciones que estarían abarcando el 50 % de “el predio” aproximadamente; y, del 2017 al 2019 se advierte cerco por su lado este y sur, no observándose edificaciones en el área de propiedad estatal.

1.5 A fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el numeral 1.4 del presente informe, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 0936-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2020 (foja 89), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) 81,00 m² (4,75 % de “el predio) se superpone con la Av. Colectora, la misma que tiene una sección vial de 25.00 ml, de ser necesario corresponderá verificar el área y porcentaje de afectación en inspección de campo en la etapa que corresponda; y, ii) recae en zonificación Zona Turística 2 ZT-2, que permite el uso cultural, turístico, recreativo, deportivo, comercial, también el uso residencial – vivienda Multifamiliar de Densidad Alta (R5 a R8).

1.6 En dicho contexto, la “SDDI” evaluó formalmente los documentos presentados por “los administrados”, a través del Oficio N° 03253-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 91), requiriéndoles lo siguiente: i) reformular su solicitud de venta, solicitando únicamente “el área disponible”; ii) precisar si su pedido se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que alegan ejercer posesión sobre “el predio”; y, ii) presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

1.7 En el considerando vigésimo primero de la Resolución N° 892-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020 (en adelante “la Resolución”), la “SDDI” señaló que “(...) *ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no han cumplido con dos de las tres observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, por tanto, debe declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.*”

1.8 Mediante “la Resolución”, la “SDDI” resolvió lo siguiente:

“(...) SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HUGO VELARDE LAGUNA y GLORIA LIDIA MARROQUIN TAPIA DE VELARDE**, representados por **FLOR DE MARIA VELARDE MARROQUIN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...).”

1.9 En fecha 20 de enero del 2021, “los administrados” presentaron su recurso de apelación (S.I. N° 01213-2021) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

- Desde la presentación de la documentación se ha demostrado la intención de que “los administrados” solicitan la venta directa del predio.
- Del requerimiento efectuado por la SDDI señalan que han procedido con subsanar las observaciones, sin embargo, es cierto que no se señaló bajo que causal se solicita la venta directa.
- De lo señalado en el artículo 77 de “el reglamento” no se ha reglamentado que por el hecho que no se señale la causal este configura la inadmisibilidad del pedido, el hecho que la SDDI no haya emitido un pronunciamiento de fondo por la omisión de la causal configura un acto arbitrario, más aún que el artículo 75.2 de “el reglamento” señala que si el administrado presenta toda la documentación solicita se deberá otorgar el pedido.

1.10 Con Memorando N° 0252-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de enero de 2021, la "SDDI" remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

II. ANÁLISIS

2.1 El artículo 220° del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG") establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del "T.U.O. de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

2.3 En ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE") evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN").

Recurso de apelación

2.4 "La Resolución" fue notificada el 11 de enero de 2021, mediante Notificación N° 0031-2021 SBN-GG-UTD del 7 de enero de 2021, por lo que "los administrados" han interpuesto el recurso de apelación el 20 de enero de 2021 (S.I. N° 01213-2021), es decir dentro del plazo legal establecido en el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG".

2.5 Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala que "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley".

2.6 Cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados por "la administrada".

Del procedimiento de venta directa

2.7 El 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 "Directiva N° 006-2014/SBN"). 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".

2.8 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.

2.9 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.

De los argumentos de “los Administrados”

2.10 Se tiene, que el recurso de Apelación: “(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*”[3].

2.11 La “SDDI” evaluó formalmente los documentos presentados por “los administrados”, y emitió el Oficio N° 03253-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020, requiriéndoles lo siguiente: **i)** reformular su solicitud de venta, solicitando únicamente “el área disponible”; **ii)** precisar si su pedido se enmarca en la causal c)[4] o d)[5] del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que alegan ejercer posesión sobre “el predio”; y, **ii)** presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

2.12 Mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20473-2020) (fojas 94), es decir, dentro del plazo otorgado, “los administrados” presentan la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del documento nacional de identidad de “los administrados” (foja 96 y 97); **b)** copia legalizada del certificado de vigencia, expedido por la Oficina Registral de Lima (foja 98); **c)** copia legalizada del documento nacional de identidad de su representante (foja 100); **d)** copia legalizada del acta de inspección judicial constatación, otorgado por el Juzgado de Paz de San Antonio – Corte Superior de Justicia de Cañete (foja 101); **e)** copia simple del certificado negativo de propiedad, expedido por la Oficina Registral de Cañete (foja 102); **f)** copia simple del certificado negativo de propiedad, expedido por la Oficina Registral de Cañete (foja 103); **g)** imágenes fotográficas (foja 104); **h)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2013 (foja 110); **i)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2014 (foja 113); **j)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2015 (foja 117); **k)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2016 (foja 120); **l)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PR), correspondiente al año 2018 (foja 123); **m)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR-PR), correspondiente al año 2019 (foja 127); **n)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR – PR), correspondiente al año 2020 (foja 131); y, **o)** tomas fotográficas (foja 134).

2.13 Se tiene que, la “SDDI” como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

2.14 Con base en ello, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido. **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”.

2.15 Por ello, al no haber señalado “los administrados” cuál es el requisito bajo el que solicitan la venta directa, no es posible manifestarse sobre el fondo del asunto, toda vez que cada causal **está encuadrada dentro de un supuesto de hecho**, sobre el cual la “SDDI”, evaluará, solicitará información a las instituciones competentes, etc. a fin de que se acredite la causal bajo la cual habilitará a esta Superintendencia a otorgar el acto administrativo solicitado.

2.16 Lo antes señalado, no es un mero formalismo que exija esta Superintendencia, sino que está sujeto a un procedimiento regular el cual reviste de validez, los actos y decisiones que se encuentran regulados en la normativa especial con la que cuenta esta Superintendencia, y que además guarda observancia a lo regulado en el numeral 5° Artículo 3° de “T.U.O. de la LPAG”, que señala: “ ***Procedimiento Regular.- antes de su emisión el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación***”.

2.17 Bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y “Directiva N° 006-2014/SBN”.

CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por: **Víctor Hugo Velarde Laguna y Gloria Lidia Marroquín Tapia de Velarde**, representados por **Flor de María Velarde Marroquín** contra la Resolución N° 892-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de diciembre de 2020.

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 24/02/2021 15:33:32-0500

Especialista en Bienes Estatales III

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

[3] **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

[4] Directiva N° 004-2016-SBN – Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad.

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores”.

[5] K. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente”.