



RESOLUCIÓN N° 0119-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de julio de 2017

Visto, el Expediente N° 177-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el señor **ANDRÉS CHUMPITAZ CHUMPITAZ**, en adelante “el administrado”, contra la Resolución N° 209-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de marzo de 2017, en adelante “la Resolución”, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró improcedente la solicitud de venta directa del área de 6 831,74 m² ubicado en el Comité Vecinal 22 A5 , Los Ecológicos Parte Alta sector Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte del predio matriz inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la Partida N° P03049086 del Registro de Predios de Lima, en adelante “el predio”.



CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 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, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos 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 mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

3. según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente 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 jerárquico¹.

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

4. Que, mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2017 (S.I. N° 15227-2017), “el administrado” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución, bajo los siguientes argumentos:

“**Primero.-** Que el recurrente mediante el expediente N° 177-2017/SBNSDDI que contienen la solicitud presentada para la adjudicación de “el predio” que forma parte del predio matriz inscrito a favor del Estado, representado por la COFOPRI en la Partida N° P03049086 del Registro de Predios de Lima, y que la SBN en virtud a lo dispuesto por la Ley N° 29151, así como su Reglamento, y sus modificatorias, 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. Por lo que es la autoridad competente para evaluar mi solicitud de adjudicación del inmueble en el comité vecinal 22 A, Los Ecológicos parte alta, sector nueva esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima.

Segundo.- Que una vez limitado las funciones de la SBN y de acuerdo con lo previsto en los artículos 47 y 48 del ROF, 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 competencia de la SBN, y que mediante escrito presentado el 07 de marzo de 2017, el recurrente peticona la venta directa de “el predio”, presentado la documentación que sustenta la causal c) del artículo 77 de “el reglamento” (...), y que el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objetos de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente, por venta directa. Asimismo, los supuestos de venta directa se encuentran previstos en el artículo 77 de “el Reglamento” y desarrollada por la Directiva N° 006-2014/SBN denominada “Procedimiento para la aprobación de la compra venta directa por causal de predios de dominio del Estado de libre disponibilidad”, y que en el numeral 6.3. Establece que la calificación la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y de ser necesario, requerida al administrado para que dentro del término de quince (15 días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precio o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, y 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 del Estado.

Tercero.- Que la SBN declara improcedente la solicitud de adjudicación por motivo que el área solicitada se superpone con la Concesión Minera Tres Marías 2005 titular Minera Tres Marías S.A. y con la Comunidad Campesina Llanavilla, resulta inconsistente esta afirmación debiendo de precisar que el área señalada de la concesión y de la comunidad campesina existen predios con titulación inscrita en la SUNARP, por lo que no puede existir titularidad a favor de las entidades mencionadas, por lo que en mi derecho a doble instancia se debe revisar la presente resolución recurrida.”

5. Que, el inciso 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.





RESOLUCIÓN N° 0119-2017/SBN-DGPE

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 11 de mayo de 2017, ante lo cual “el administrado” interpuso recurso de apelación el 17 de mayo de 2017 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

De la solicitud de venta directa de “el predio”

8. Que, mediante escrito presentado el 07 de marzo de 2017 (S.I. N° 06723-2017), Andrés Chumpitaz Chumpitaz, en adelante “el administrado”, peticona la venta directa de “el predio”, sustentado en la causal “c” del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias.

9. Que, el artículo 74° de “el Reglamento” señala que los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.

10. Que, es en tal sentido, que el artículo 77° del “Reglamento” regula las causales de venta directa; enumeradas en los literales a), b), c) y d); invocándose por “el administrado” la causal c), que desarrolla la venta directa con posesión consolidada, la cual prescribe “(...) encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles que este siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se encuentre con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privada” (...).”

Como se puede apreciar la causal se compone por dos elementos esenciales que tienen que cumplirse conjuntamente para que proceda la venta directa: a) Delimitación del área en su totalidad por obra civil de carácter permanentemente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión, y 2) Protección, custodia y conservación del área para sí con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, es decir, al 25 de noviembre de 2005.

11. Que, las causales de venta directa son desarrolladas en la Directiva N° 006-2014-SBN aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, Directiva que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado



estatal de libre disponibilidad”, en adelante “la Directiva”, la que señala en el artículo 6.2. los documentos que deberá de contener la solicitud de venta directa y generan el expediente de venta, precisando respecto de la causal c), posesión consolidada, a partir del literal j) del referido artículo, los documentos necesarios para acreditar la referida posesión, debiendo “el administrado” acreditar el cumplimiento del supuesto y sus requisitos.

12. Que, el numeral 6.1 de la Directiva N° 006-2014-SBN que desarrolla el “Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”, aprobado por Resolución N° 064-2014-SBN de fecha 05 de setiembre de 2014, en adelante “la Directiva” establece como etapas del procedimiento de venta directa, las siguientes:

- 
- 
- a. Presentación de la solicitud y generación del expediente de venta.
 - b. Evaluación formal de la solicitud.
 - c. Inspección Técnica del predio solicitado.
 - d. Calificación sustantiva del procedimiento.
 - e. De la autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego.
 - f. Comunicación de la calificación sustancial de la solicitud.
 - g. De la valuación comercial del predio.
 - h. Publicidad del procedimiento en venta directa.
 - i. De la mejor oferta del precio de venta.
 - j. De la emisión del Informe Técnico Legal.
 - k. Opinión Técnica de la SBN en los procedimientos tramitados por las demás entidades del Sistema.
 - l. De la resolución que aprueba la venta directa.
 - m. Del pago de precio de venta.
 - n. Del contrato de compraventa y elevación a escritura pública.
 - o. Liquidación y distribución de los ingresos obtenidos con la venta.
 - p. De la actualización del SINABIP.

13. Que, el numeral 6.3 de “la Directiva” establece la etapa de **Evaluación Formal de la solicitud**, señalando: “Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, 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 manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento”. (El subrayado es nuestro).

14. Que, del dispositivo legal acotado, se desprende que la etapa de Evaluación Formal de la solicitud comprende la verificación por parte de la SDDI de la documentación presentada por el administrado en su solicitud de venta directa, a fin que ésta se encuentre conforme a los requisitos establecidos en el numeral 6.2 de “la Directiva”, otorgándole en caso haya omitido algún requisito y/o su pedido sea impreciso, un plazo legal de quince (15) días hábiles para subsanar lo observado, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su pedido. Por lo que esta etapa refiere la admisibilidad del pedido de venta directa.

15. Que, por otro lado, el numeral 6.5 de “la Directiva” regula la etapa de **Calificación Sustantiva del Procedimiento**, señalando: “Con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable. Los documentos que sustentan la solicitud de venta directa deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.”



RESOLUCIÓN N° 0119-2017/SBN-DGPE

En caso que el predio solicitado en venta requiera de alguna acción de saneamiento (independización, rectificación de nombre del titular de dominio u otro similar), estas pueden efectuarse por la misma unidad orgánica que sustenta el procedimiento de venta directa y en el mismo expediente, luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.

Si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión al solicitante.

De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.

Cuando el predio se ubica en zona de dominio restringido y de la documentación presentada se desprende que cumple con los requisitos para la procedencia de la venta directa de acuerdo con la Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 050-2006-EF, así como lo indicado en el literal o) del numeral 6.2, se proseguirá con el trámite respectivo; en caso contrario, la solicitud será declarada improcedente.

La calificación favorable de la solicitud de venta directa debe constar en un informe adjuntando además el análisis costo beneficio, conforme al Anexo I". (El subrayado es nuestro).

16. Que, del apartado legal antes citado, se desprende que la etapa de calificación sustantiva comprende una evaluación y análisis de la documentación presentada en la solicitud de venta directa o en la subsanación de alguna observación merituada por el órgano instructor, que determine si el procedimiento amerita o no continuarse, por lo que refiere a una calificación de procedencia o improcedencia del pedido de venta directa.

17. Que, es así que dentro de la etapa de calificación descrita en los párrafos que anteceden, la SDDI procedió a realizar la evaluación de la documentación, lo que se encuentra plasmado en el Informe de Brigada N° 356-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de marzo de 2017, el cual señala lo siguiente:

"(...)

3.1. **De la propiedad**

3.2.1 *De acuerdo a información de SBN;*

Se realizó el estudio de "el predio" materia de solicitud, sobre las diversas bases digitales de propiedades estatales que administra la SBN, determinándose lo siguiente:

Imagen 1: Propiedades de acuerdo a la base única de SBN.



- De la consulta realizada a la Base gráfica de predios del Estado de la SBN, luego de reconstruir el polígono con las coordenadas UTM consignadas en el plano perimétrico alcanzado por “el administrado” se verifica que “el predio” solicitado en compra-venta directa por “el administrado”, cuenta con un área gráfica de 6 831,74 m²; ubicado en el Comité Vecinal 22 A5, Los Ecológicos Parte Alta, Sector Nueva Esperanza, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; el cual **no se superpone con ningún predio de propiedad del Estado**.
- Sin perjuicio de lo antes expuesto, el polígono resultante **se superpone parcialmente con vías públicas que constituyen áreas de dominio público**.

18. Que, respecto de lo señalado en el párrafo precedente, corresponde realizar las siguientes precisiones, primero, de la revisión de las bases gráficas a las que a modo de consulta accede esta Superintendencia y de la base gráfica alimentada con los predios inscritos a favor del Estado, “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado, lo cual no descarta que sobre el mismo pueda iniciarse procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, evaluándose los antecedentes del mismo. Segundo, advierte que el mismo recae parcialmente sobre áreas correspondientes a vías públicas las cuales constituyen bienes de dominio público, al respecto debe recalcar que el literal a) del artículo 2.2. de “el Reglamento” señala que los bienes de dominio público “Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles”, es decir, las áreas destinadas a vías públicas no podrán ser materia de venta. Finalmente, señala que “el predio” se encuentra dentro del predio matriz del Pueblo Joven Nueva Esperanza cuyo titular registral corresponde al Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, es decir la administración del predio matriz la realiza esta entidad.

19. Que, asimismo el Informe de Brigada N° 356-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de marzo de 2017, el cual señala lo siguiente:

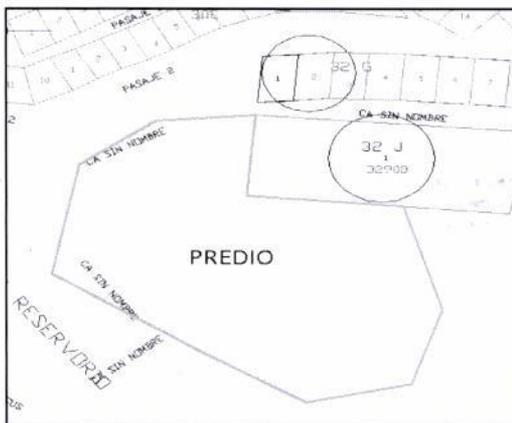
“(…) Imagen 2: Base gráfica de acuerdo a Información SUNARP.



RESOLUCIÓN N° 0119-2017/SBN-DGPE

- En cuanto al Certificado de Búsqueda Catastral con Atención N° 600242088 de fecha 02.02.2016, se refiere al predio de 6 686,39 m² ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima que de acuerdo a la documentación técnica presentada a SUNARP, se superpone parcialmente en ámbito inscrito en las Partidas Electrónicas N°s. P03184417 (Lote 1, Mz. 32 "J") y P03184392 (Lote 1, Mz. 32 "G") y la diferencia en ámbito inscrito en la Partida Electrónica N° P03049086 rubro de calles y vías.
- En este contexto, el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado" corresponde a otro predio de área de 6 686,39 m², evaluado por SUNARP y no a "el predio" solicitado en adjudicación en venta directa con S.I. N° 06723-2017 y que gráficamente se puede demostrar que no existe superposición con la Partida N° P03184417 (Lt.1, Mz. 32 "j"), la Partida N° P03184392 (Lt. 1. Mz. 32 "G").

Imagen 3: Base gráfica de SINABIP



(...)"

20. Que, de lo indicado por la SDDI, "el predio" no presentaría superposición con los predios inscritos en la Partida N° P03184417 (Lt.1, Mz. 32 "j") y la Partida N° P03184392 (Lt. 1. Mz. 32 "G"), por lo que se puede advertir que el polígono de "el predio" presentado varía en sus coordenadas con el predio presentado ante la SUNARP para la emisión del Certificado de Búsqueda Catastral con Atención N° 600242088 de fecha 02.02.2016 presentado adjunto a la solicitud de venta directa por "el administrado".

21. Que, de esta manera habiéndose realizado la evaluación de los antecedentes de "el predio" así como la verificación de las bases gráficas a las que a modo de consulta accede esta Superintendencia, "el predio" materia no cumpliría con el requisito principal para acceder a la evaluación de los requisitos formales de venta directa establecidos en la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", es decir, no constituye un predio de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, por lo cual corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado.

22. Que, finalmente, respecto de lo indicado por la SDDI, se ha determinado que "el predio" recaería en su totalidad dentro de la Concesión Minera Tres Marías 2004 cuyo titular es la Minera Tres Estrellas S.A., así como sobre territorio de la Comunidad



Campesina de Llanavilla, cabe precisar que esta información es referencial y se obtiene de las bases gráficas a las que a modo de consulta accede esta Superintendencia. Sin embargo, sirven de referencia para determinar si el predio constituye un bien de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, y contribuye a la calificación de la primera etapa de las solicitudes de venta directa.

23. Que, por lo motivos antes expuestos corresponde declarar infundada la solicitud de apelación recaída contra la Resolución N° 209-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de marzo de 2017, quedando demostrado que el predio materia de solicitud no constituye un bien de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, y por tanto no puede ser materia de venta directa.

De conformidad con la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el señor **ANDRÉS CHUMPITAZ CHUMPITAZ** contra la Resolución N° 209-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de marzo de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES