



RESOLUCIÓN N° 190-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 924-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ISAAC ANGULO NUNURA y VILMA LUISA PALACIOS DE ANGULO**, representados por su apoderado, Arturo Albán Suarez, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 148,11 m², ubicada en la Mz. "A", faldas del Cerro San Francisco, en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:


1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "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 la SBN.


3. Que, mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32378-2016), **ISAAC ANGULO NUNURA y VILMA LUISA PALACIOS DE ANGULO**, representados por su apoderado, Arturo Albán Suarez (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) y h) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del Oficio N° 1673-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2016 (fojas 3); **2)** copia certificada de la Resolución Subgerencial N° 001-2016-MDLM-GDUE/SGPUC del 5 de enero del 2016 (fojas 7); **3)** copia simple de sus DNIs (fojas 10); **4)** copia simple de la Carta N° 233-2016-MDLM-GGAOP del 15 de junio del 2016 (fojas 12); **5)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 11667763, expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 9 de junio del 2016 (fojas 14); **6)** copia simple de la publicación en el Diario El




Peruano, de la Resolución Directoral N° 092-88-VC-5601-DPI del 12 de agosto de 1988 (fojas 17); **7)** plano perimétrico de “el predio”, lámina P-1, suscrito por el Arquitecto Enrique Alarcon Garay, en octubre de 2016 (fojas 19); **8)** plano de ubicación de “el predio”, lámina U-1, suscrito por Arquitecto Enrique Alarcon Garay, en octubre de 2016 (fojas 20); **9)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el Ingeniero Arquitecto Enrique Alarcon Garay, el 26 de octubre de 2016 (fojas 22); **10)** certificado de búsqueda catastral de “el predio”, expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 21 de noviembre del 2016 (fojas 23); y, **11)** copia simple del DNI de Arturo Albán Suarez (fojas 25).



4. 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 objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta 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, 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 la solicitud.



6. 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.

7. 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.

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

9. Que, el certificado de Búsqueda Catastral del 21 de noviembre de 2016, presentado por “los administrados”, concluye entre otros, que “el predio” se encuentra parcialmente en el ámbito de las partidas N°s 45245071, 45196054 y 49072192 (fojas 23).

10. Que, la información indicada en el considerando precedente ha sido corroborado en el Informe de Brigada N° 66-2017/SBN-DGPE-SDDI de 17 de enero de



RESOLUCIÓN N° 190-2017/SBN-DGPE-SDDI

2017 (fojas 26), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “los administrados”, concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente:

- (...)
- 4.1 Realizada la consulta a la Base gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio” de 148,11 m² objeto de la solicitud de venta directa por la causal a) se encuentra en su totalidad (100%) en ámbito que no **se encuentra registrado con el Código Único Sinabip – CUS.**
- 4.2 Asimismo, se ha verificado, que de acuerdo al Certificado de Búsqueda Catastral del 21.11.2016 emitido por la SUNARP-Zona Registral N° IX-Sede Lima, Oficina Registral de Lima, “el predio” se encuentra inscrito a favor de particulares, en tanto que se superpone de manera gráfica:
- Parcialmente sobre ámbito inscrito en el As. B00003 de la P.E N° **45245071**, referencia gráfica **T.A N° 290898-28-.04.2009**, a favor de los **Portales S.A.**
 - Parcialmente sobre el ámbito inscrito en la Partida N° **45196054**, el cual corresponde a Área de Compensación de la Mz. H-1 Urbanización Las Viñas de la Molina de propiedad de **ENTERPRISE INVERSIONES S.A.C.**
 - Parcialmente sobre el ámbito inscrito en el **Tomo 9, Foja 201** que continúa en la P.E N° **49072192**, que **se encuentra cerrada.**
- 4.3 Del Testimonio de Escritura Pública de compra venta celebrado el 14.10.1989 por **El Estado** representado por Don Cesar Ocampo Cueva, en calidad de Director General de Bienes Nacionales, y los Sres. Isaac Angulo Nunura y Vilma Luisa Palacios García (“los administrados”), mediante el cual se otorgó un terreno de 312,00 m² de naturaleza Eriaza ubicado en el **Lote 04, Mz. A**, falda del Cerro San Francisco, éste lote actualmente se encuentra inscrito en la partida registral N° **11667763** del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del **Estado**, asimismo, dicha compra venta se encuentra en vías de regularización mediante expediente N° 431-2015/SBNSDDI, solicitados por “los administrados”.
- 4.4 De la lectura de la partida registral N° **11667763** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, donde se describen las colindancias, el área y medidas perimétricas del **Lote 04** de la **Mz. A**, que es de propiedad en vía de regularización de “los administrados”, se verifica que por el **lindero del fondo** que mide 12,00 ml, éste colinda con **PROPIEDAD DE TERCEROS** y no con predio del **ESTADO.**
- 4.5 De la evaluación técnica de las coordenadas UTM PSAD 56 presentadas se determina que “el predio” objeto de venta directa por la causal a) **no colinda gráficamente con el Lote 04** de la **Mz. A**, el cual se encuentra inscrito en la partida registral N° **11667763**, dado que existe un **desplazamiento de 1,00 a 2,00 mts**, aproximados a dicho predio, siendo diferente a la ubicación representada en el Plano de Ubicación (U-1) y Perimétrico (P-1) presentado.
- 4.6 De las fotografías tomadas el 19.11.2003 al predio matriz inscrito en la P.E N° **11587640** (antes CUS N° **39329**) del cual formó parte “el predio” y que obra en el legajo digital, se visualiza que “el predio”, se encuentra delimitado por el lado derecho por una vivienda de tres pisos, por el lado izquierdo con zona de Cerro, por el frente con cerco perimétrico de ladrillo que colinda con el Lote 04 y 05, ocupado por árboles y aparentemente una piscina en desuso, asimismo, **el único acceso de “el predio”, sería por la Ca. El Estribo**, en tanto que por el Lote 04 y lote 05, éste se encuentra cercado con material de ladrillo.

(...).

11. Que, en mérito al Informe de Brigada señalado en el considerando anterior y de la revisión de los antecedentes registrales se advierte, entre otros, respecto de “el



predio" lo siguiente: **i)** según la Base gráfica de predios del Estado – SBN, se encuentra en su totalidad (100%) en ámbito donde no se encuentra registrado con Código Único Sinabip – CUS; y, **ii)** según el certificado de búsqueda catastral presentado, "el predio" es de propiedad de terceros ya que se superpone parcialmente sobre las partidas registrales N° 45245071, inscrita a favor de los Portales S.A. (fojas 48); partida N° 45196054, inscrita a favor de Enterprise Inversiones S.A.C. (fojas 53); y la partida N° 49072192, que se encuentra cerrada (fojas 59), en la medida que fue independizada a favor de terceros.

12. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual prescribe 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 décimo primer considerando de la presente resolución "el predio" no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48 de "el Reglamento", no correspondiendo a esta Subdirección evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento" conforme lo señala el considerando que antecede.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que si bien es cierto "los administrados" solicitan la venta directa por la causal a) y h) del artículo 77 de "el Reglamento", también lo es que la causal h) no se encuentra prevista en nuestra normativa. Sin embargo, se prescinde de solicitar a "los administrados" la aclaración, en la medida que ha quedado establecida en la presente resolución la improcedencia de la solicitud de venta directa al constituir "el predio" propiedad de terceros.

15. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso no se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 0226-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ISAAC ANGULO NUNURA y VILMA LUISA PALACIOS DE ANGULO**, representados por su apoderado, Arturo Albán Suarez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.1



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES