



RESOLUCIÓN N° 280-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 012-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EUSTAQUIO GUILLEN CHILE y NATIVIDAD LETONA ESPINOZA DE GUILLEN**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 720,00 m², ubicado en la Mz. Q1, Lt. 01, San Gabriel Alto, del distrito de Villa María del Triunfo, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 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, 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 29 de diciembre de 2016 (S.I. N° 36005-2016), Eustaquio Guillen Chile y Natividad Letona Espinoza De Guillen, (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Eustaquio Guillen Chile (fojas 2); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Natividad Letona Espinoza de Guillen (fojas 3); **c)** fotografías de "el predio" (fojas 4); **d)**



copia certificada de la Constancia de Posesión N° 1671-2010-SGPUCOPHU-GDU/MVT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 20 de abril de 2010 (fojas 9); **e)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 316-2016-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 18 de febrero de 2016, (fojas 10); **f)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 22 de noviembre de 2016, (fojas 11); **g)** copia certificada de la Partida N° 13407759 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 14); **h)** copia certificada de la Resolución Sub Gerencial N° 143-2016-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 5 de febrero de 2016, expedido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 16); **i)** plano de ubicación-localización de “el predio” (U-01), de octubre de 2016, visado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 18); **j)** memoria descriptiva de “el predio”, de octubre de 2016 (fojas 19); y, **k)** copia simple del plano de perimétrico y localización de “el predio” (P-01), de octubre de 2016, visado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 18).



4. Que, mediante escrito presentado el 6 de enero de 2017 (S.I. N° 00577-2017), “los administrados”, adjuntan la copia certificada del certificado de búsqueda catastral de “el predio”, emitida el 19 de diciembre de 2016 por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 22).



5. 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 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).



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

9. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.



RESOLUCIÓN N° 280-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" 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° 120-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017 (fojas 21), según el cual se advierte lo siguiente: i) existe discrepancia entre el plano de ubicación-localización (U-01) (fojas 18) y el plano perimétrico-localización (P-01) (fojas 20), así como las coordenadas en DATUM PSAD 56 contenidas en el plano perimétrico-localización (P-01); ii) 1 601,64 m² (que representa el 93.12% de "el predio") no cuenta con antecedente gráfico catastral y el área remanente de 118,36 m² (que representa el 6.88% de "el predio") se superpone con el predio inscrito a favor de terceros en la Partida N° 11181249 del Registro de Predios de Lima (fojas 28), según el plano de ubicación-localización (U-01); y, iii) el certificado de búsqueda catastral, citado en el cuarto considerando de la presente resolución, no corresponde a la ubicación real de "el predio", toda vez que los documentos técnicos presentan deficiencias técnicas en sus coordenadas que no están bien georreferenciadas.

12. Que, en tal sentido, se procederá a evaluar el presente procedimiento, teniendo en cuenta para ello, lo indicado en el noveno considerando de la presente resolución, la evaluación realizada de la documentación técnica y la normativa legal correspondiente.

13. Que, en consecuencia, está demostrado que 1 601,64 m² (que representa el 93.12% de "el predio"), no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado, por lo que no puede ser materia de actos de disposición, en tanto que, de acuerdo al artículo 48° de "el Reglamento" concordado con la norma glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, todo acto de disposición requiere que se haya concluido con la inscripción del derecho a favor del Estado. No obstante ello, ésta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

14. Que, asimismo, 118,36 m² (que representa el 6.88% de "el predio") no se encuentra inscrito a favor del Estado por encontrarse inscrito a favor de terceros; en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución, dicha área tampoco puede ser materia de venta directa.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "los administrados"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0329-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EUSTAQUIO GUILLEN CHILE y NATIVIDAD LETONA ESPINOZA DE GUILLEN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



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

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo tercer considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.8



ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES