

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 289-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de mayo de 2018

VISTO:

El expediente N° 647-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SANTIAGO FELIX DIAZ BARRERA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área total de 15 496,67 m²; compuesta por dos áreas; lote 1 con un área de 5 766,11 m², el mismo que forma parte de la Parcela A-1, Las Brisas, Sector Cerro Colorado, Prolongación Av. Pacífico; y lote 2 con un área de 10 719,60 m²; que forma parte del área remanente A', Las Brisas, Sector Cerro Colorado, Prolongación Av. Pacífico, ambos ubicados en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en adelante "los predios"; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 9 de agosto de 2017 (S.I. N° 26222-2017) **SANTIAGO FELIX DIAZ BARRERA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "los predios" en virtud de la causal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de un área de 5 7666,11 m² suscrito por el arquitecto Igor Iparraguirre Lázaro, de julio de 2017 (foja 4); **b)** memoria descriptiva de un área de 10 719,60 m² suscrito por

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

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

el arquitecto Igor Iparraguirre Lázaro, de julio de 2017 (fojas 5-6); **c)** acta de inspección Judicial, del 14 de enero de 2010, suscrito por el Juzgado de Paz de Pucusana de la Corte Superior de Justicia de Lima (fojas 7 al 9); **d)** copia simple de la memoria descriptiva de un predio de área 15 496,67 m² suscrito por el ingeniero civil Javier Caballero Polo, del 19 de diciembre de 2009 (foja 10-11); **e)** copia simple del plano perimétrico del predio denominado "Las Brisas" suscrito por el ingeniero civil Javier Cabello Polo, del 19 de diciembre de 2009 (foja 12); **f)** imágenes fotográficas (fojas 13 al 21); **g)** copia simple de la partida registral N.º 12488480 emitida por la Oficina Registral Lima de la Zona Registral N.º IX Sede-Lima (foja 22 al 28); **h)** copia simple de la partida registral N.º 11574089 emitida por la Oficina Registral Lima de la Zona Registral N.º IX Sede – Lima (fojas 29 al 35); **i)** Plano Perimétrico-Ubicación P-1 del lote 1 suscrito por el arquitecto Igor Iparraguirre Lázaro, de noviembre de 2016 (foja 36); y, **j)** Plano Perimétrico-Ubicación P-1 del lote 2 suscrito por el arquitecto Igor Iparraguirre Lázaro, de noviembre de 2016 (foja 37).



4. Que, asimismo mediante escrito presentado el 29 de enero de 2018 (S.I. N.º 02930-2018) (foja 38) "el administrado" manifiesta que ha solicitado la venta directa de "el predio" mediante la S.I. N.º 26222-2017, adjunta carta poder del 16 de enero de 2018 a favor de Luis Fernando Odar Cornejo (foja 39); y, presenta copias simples del Documento Nacional de Identidad de Santiago Félix Diaz Barrera y de Luis Fernando Odar Cornejo (fojas 42-43). Asimismo, señala nuevo domicilio, por lo que este último ha sido considerado para realizar las notificaciones en el presente procedimiento.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º 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 "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 un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º 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 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 289-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Preliminar N.º 164-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2018 (fojas 44 al 47) en el cual se ha determinado respecto de “los predios” que si bien, “el administrado” solicita un área conjunta de 15 496,67 m², se obtiene de la suma de ambos lotes el área de 16 485,7057 m², es decir existe una discrepancia de 989,03 m² con el área solicitada en su escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución; por lo que se procedió a la evaluación del lote 1 (5 766,11 m²) y lote 2 (10 719,60 m²) por separado; concluyéndose entre otros, que se superponen con distintas áreas de la siguiente manera:

- 10.1) Respecto del lote 1 (área de 5 766,11 m²) se superpone: **i)** en un área de 5 737,67 m² (99.51%) con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 12488480 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 48 al 51); **ii)** en un área de 25.82 m² (0.42%) con el predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N.º 46235800 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (Ficha 85223) (fojas 52-53) que a su vez tiene duplicidad con el predio inscrito a favor de terceros en la Ficha 85215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 54); y, **iii)** en un área de 2.61 m² (0.04%) sobre área no inscrita; y,
- 10.2) En relación al lote 2 (área de 10 719,60 m²) se superpone totalmente sobre el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 55-58).

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, con los cuales “el administrado” pretende acreditar el cumplimiento de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, al respecto, se observó que en relación a la posesión sustento de su pretensión, “el administrado” presentó el acta de inspección judicial otorgada por el Juzgado de Paz de Pucusana por un área de 15 496,67 m², la cual discrepa con el área evaluada en el presente procedimiento (16 485,7015 m²); y asimismo, si bien fue emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no acredita la antigüedad de la posesión de acuerdo a lo requerido por la causal invocada, entendiéndose una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

12. Que, conforme a lo expuesto en el informe antes descrito, esta Subdirección emitió el Oficio N° 511-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2018 (en adelante “el Oficio”) a efectos de requerir a “el administrado” lo siguiente: **i)** reformular el área solicitada en su petitorio excluyendo el área que no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, área que no es de libre disponibilidad; y, **ii)** acreditar su posesión sobre “los predios” con una antigüedad mayor a cinco (5) años antes del 25 de noviembre de 2010, mediante la presentación de documentación probatoria; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas.

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el cuarto considerando de la presente resolución. Siendo, este debidamente notificado el 13 de marzo de 2018 (foja 59), de conformidad con el numeral 1² del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; razón por la cual se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 6 de abril de 2018.

14. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 61) venciendo el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe de Brigada N° 501-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 317-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SANTIAGO FELIX DIAZ BARRERA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 8.0.1.4



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

2 Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-

1) La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.