



RESOLUCIÓN N° 504-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de agosto de 2017

VISTO:

El expediente N° 300-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **SUCESIÓN GUILLERMO RAÚL SOLOGUREN JORDÁN** conformada por **MARI AINIZE SOLOGUREN VERNE Y MIKEL SEBASTIÁN SOLOGUREN VERNE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 80 471,91 m², ubicada en la huerta "El Nene" parte alta del lote 114 – Lotizadora Cajamarquilla, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; 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 20 de abril de 2017 (S.I. n.° 12345-2017), la Sucesión Guillermo Raúl Sologuren Jordán conformada por Mari Ainize Sologuren Verne y Mikel Sebastián Sologuren Verne (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Mari Ainize Sologuren Verne (fojas 2); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Mikel Sebastián Sologuren Verne (fojas 3); **c)** copia literal de la partida registral n.° 12574153 emitida el 19 de abril de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido el 16 de septiembre de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **e)** memoria descriptiva emitida por el arquitecto Isaías G. Pérez Gutiérrez (fojas 11); **f)** copia legalizada de la constancia de posesión n.° 3247-2014/MDLCH-GOPRI-SGCUyC emitida el 9 de julio de 2014 por la Subgerencia de Control Urbano y Catastro de la Municipalidad de Lurigancho-

Chosica (fojas 20); g) copia legalizada de la constancia de posesión n.º 2654-11/SGCUyC-GOPRI-MDLCH emitida el 5 de diciembre de 2011 por la Subgerencia de Control Urbano y Catastro de la Municipalidad de Lurigancho-Chosica (fojas 24); h) copia legalizada del pago del impuesto predial del periodo 2014 al 2017 realizado el 10 de febrero de 2017 por Mari Ainize Sologuren Verne y Mikel Sebastián Sologuren Verne ante la Municipalidad de Lurigancho-Chosica (fojas 28); i) copia legalizada del pago del impuesto predial del periodo 2013 realizado el 3 de abril de 2013 ante la Municipalidad de Lurigancho-Chosica (fojas 38); j) copia legalizada del pago del impuesto predial del periodo 2012 realizado el 29 de marzo de 2012 ante la Municipalidad de Lurigancho-Chosica (fojas 39); k) copia legalizada del pago del impuesto predial del periodo 2011 realizado el 22 de febrero de 2011 ante la Municipalidad de Lurigancho-Chosica (fojas 40); l) copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial (formulario HR y PR) del periodo 2011 al 2016, emitida el 10 de marzo de 2017 por la Municipalidad de Lurigancho-Chosica (fojas 43); m) copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial (formulario HR y PR) del periodo 2007 al 2010, emitida el 10 de marzo de 2017 por la municipalidad de Lurigancho-Chosica (fojas 68); n) plano de ubicación y localización emitido en agosto de 2016 por el arquitecto Isaías G. Perez Gutierrez (fojas 75); y, o) plano perimétrico emitido en agosto de 2016 por el arquitecto Isaías G. Pérez Gutiérrez (fojas 76).



4. Que, mediante escrito presentado el 16 de junio de 2017 (S.I. n.º 19480-2017), Mari Ainize Sologuren Verne (fojas 77), solicita se anexe a la solicitud detallada en el considerando que antecede, la copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 6 de junio de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 78).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva n.º 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.º 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante, "la Directiva n.º 006-2014/SBN").



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá 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.º 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la referida directiva.

8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.º 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° 504-2017/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por "el administrado", de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva n.° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.


11. Que, obra en autos los certificados de búsqueda catastral del 16 de septiembre de 2016 y 6 de junio de 2017, según los cuales "el predio" se encuentra comprendido en zona donde a la fecha de su expedición no ha sido identificado un predio inscrito (fojas 6 y 78).



12. Que, como parte de la etapa de calificación, se evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado", por lo que se emitió el Informe de Brigada n.° 806-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017 (fojas 80), concluyendo, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: i) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, ii) 5 988,79 m² que representa el 7.44% se superpondría con la servidumbre de paso correspondiente a la vía férrea (red ferroviaria): Ferrocarril Cajamarquilla – Santa Clara, la cual se encuentra actualmente en funcionamiento y administrada por Votorantim Metais Cajamarquilla S.A., asimismo el área de 964,51 m² se encontraría en duplicidad gráfica con parte de la servidumbre de paso de la Línea de Transmisión Eléctrica "L.T. – Cajamarquilla – Chavarría (L-2014/L-2015)".

13. Que, en tal sentido, la solicitud de venta directa deviene en improcedente toda vez que "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento"¹, concordado con la normativa indicada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo señalado, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.



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 mediante el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.° 006-2014/SBN; la Resolución n.° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017, el Informe de Brigada Informe n.° 1019-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal n.° 628-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2017.

¹ Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **SUCESIÓN GUILLERMO RAÚL SOLOGUREN JORDÁN** conformada por **MARI AINIZE SOLOGUREN VERNE Y MIKEL SEBASTIÁN SOLOGUREN VERNE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.



TERCERO: Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, conforme a lo indicado en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Supdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES