

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 528-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 931-2017/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 m<sup>2</sup>, 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, Ley N.º 29151 (en adelante la "Ley"), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 013-2012-VIVIENDA (en adelante el "Reglamento") y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.º 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 47º y 48º 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 10 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39482-2017), 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 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Natividad Letona Espinoza de Guillen (fojas 2); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Eustaquio Guillen Chile (fojas 3); **c)** copia simple del Certificado N° 1070-2016 emitido el 19 de diciembre de 2016 por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 5); **d)** copia simple del plano de ubicación – localización suscrito en octubre de 2016 por el arquitecto José Luis Chong Chang (fojas 6); **e)** memoria descriptiva suscrita en octubre de 2016 por el arquitecto José Luis Chong Chang (fojas 7); **f)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 1619-2016-MML-GDU-SPHU emitido el 5 de agosto de 2016 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 9); **g)** copia simple 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);



h) copia simple de la Constancia de Posesión N° 1671-2010-SGPUCOPHU-GDU/MVT emitida por el 20 de abril de 2010 por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 14); y, i) copia simple del plano de perimétrico y localización suscrito en octubre de 2016 por el arquitecto José Luis Chong Chang (fojas 31).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección para efectos de la presente evaluación considera la ubicación de "el predio" indicada en el plano de ubicación – localización (fojas 6), en la medida que del desarrollo de cuadro de coordenadas del plano perimétrico y localización (fojas 31) se advierte un desfase de 30.00 ml; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N.° 832-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2018 (fojas 32), concluyéndose respecto de "el predio" lo siguiente:

i) 1 601,64 m<sup>2</sup>, que representa el 93.12 %, no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado;

ii) El área remanente de 118,36 m<sup>2</sup>, que representa el 6.88%, se encuentra inscrito a favor de terceros (Mauricio Quispe Hanco y María Mayorga Farfan; Eustaquio Guillen Chile y Natividad Letona Espinoza de Guillen; Luis Choquehuanca Chile y Sonia Condori Letona; Monica Lourdes Zamora Huamani, Carmen Chile Villalba y Juan Letona Grovas; Celso Letona Espinoza y Gumercinda Gomez Condori; y, Claudio Gomez Auqui y Edit Almanza Flores) en la partida registral N° 11181249 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 34); y,

iii) El Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 11), Certificado N° 1070-2016 (fojas 5) y Certificado de Zonificación y Vías N° 1619-2016-MML-GDU-SPHU (fojas 9), citados en el tercer considerando de la presente resolución, se emitieron en base a los documentos técnicos que presentan deficiencias técnicas en sus coordenadas, razón por la cual no corresponden a la ubicación real de "el predio".



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 528-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, en consecuencia, está demostrado que 118,36 m<sup>2</sup> (que representa el 6.88% de "el predio") no se encuentra inscrito a favor del Estado por ser de titularidad de terceros y 1 601,64 m<sup>2</sup> (que representa el 93.12% de "el predio") no cuenta con antecedentes registrales, por lo que no pueden ser materia de actos de disposición, de acuerdo a la norma glosada en el sexto considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de "el Reglamento"; razones por las cuales corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "los administrados"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta 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, del área de 1 601,64 m<sup>2</sup> que no cuenta con inscripción registral, de conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia. Cabe precisar, que de lograrse inscribir a favor del Estado el área que no cuenta con antecedentes registrales y de volverse a petitionar la venta directa de dicha área, esta Subdirección evaluará la libre disponibilidad de la misma así como el cumplimiento de los requisitos formales de la causal a la cual se acoja.

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, el Informe de Brigada N° 876-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 627-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018.

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

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 8.0.1.8



**ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES