



RESOLUCIÓN N° 529-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de agosto de 2017

VISTO:

El expediente N° 205-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HONORATO YAGUILLO CONISLLA**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 189,05 m², ubicado al norte del lote 8 de la manzana XV de la Asociación de Vivienda Inca Manco Cápac – III Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de marzo de 2017 (S.I. N° 07833-2017), **HONORATO YAGUILLO CONISLLA** (en adelante “el administrado”) peticiona la venta directa amparado en la causal a)¹ del artículo 77° de “el Reglamento” respecto de “el predio” (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 5); **2)** copia legalizada del testimonio de compra venta otorgada por la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac a su favor (foja 3); **3)** copia legalizada de la partida registral N° 13713078, expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, el 28 de octubre de 2016 (foja 10); **4)** memoria descriptiva de “el predio”, de febrero de 2015, suscrito por el ingeniero civil Máximo Jorge Palomino

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:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.



Pérez (foja 12); **5)** plano de localización y ubicación de “el predio”, de febrero de 2015, suscrito por el ingeniero civil Máximo Jorge Palomino Perez (foja 15); y, **6)** plano perimétrico de “el predio”, de febrero de 2015, suscrito por el ingeniero civil Máximo Jorge Palomino Pérez (foja 16).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” 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” establecen 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”*



6. 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.

7. 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” y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



8. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 743-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017 (foja 17), según el cual se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 128,38 m² (67.91%) se superpone con propiedad del Estado, inscrita en la partida registral N° 13713078 del Registro de Predios de Lima, en virtud de la Resolución N° 269-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2016 (foja 26); **ii)** el área restante de 60,67 m² (32.09%) se superpone con el predio inscrito a favor de terceros, en la Ficha N° 70008 que continúa en la partida registral N° 42787876 del Registro de Predios de Lima (foja 27); y, **iii)** no es posible establecer en gabinete si el predio de titularidad de “el administrado” es el único acceso a “el predio”.

9. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 1544-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2017 (en adelante “el Oficio”) (foja 29), se informó a “el administrado”, que “el predio” se encuentra superpuesto en un área de 128,38 m² (67.91% del área solicitada) con propiedad del Estado, inscrito en la partida electrónica N° 13713078 del Registro de Predios de Lima; y, el área restante de 60,67 m² (32.09% del área solicitada) se superpone con predio de propiedad de Justo F. Rojas Diburga, Parcela La Olladita, inscrita en la Ficha N° 70009. Sin embargo, en relación a la superposición con propiedad de terceros se debió consignar la Ficha N° 70008, de

RESOLUCIÓN N° 529-2017/SBN-DGPE-SDDI

titularidad de Amadora Victoria Rojas Aquino de Suárez (foja 27). Asimismo, se requirió a “el administrado” señale su conformidad al plano adjuntado por esta Subdirección a “el Oficio”, en el cual se excluyó el área de propiedad de terceros, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes.



10. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado directamente a “el administrado”, el 23 de junio de 2017; razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con el inciso 20.1.1 del artículo 20° del TUO de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo señalado en el referido documento **venció el 19 de julio de 2017**.

11. Que, mediante escrito presentado el 5 de julio de 2017 (S.I. N° 21478-2017) (foja 30) es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado”, señala en concreto, que el área solicitada no se superpone a propiedades de terceros; y, asimismo, solicita una inspección ocular a “el predio”; de lo que, se desprende que no da conformidad al plano que se adjuntó a “el Oficio”, en el cual se excluye el área de 60.67 m² de titularidad de terceros que no puede ser materia de compra venta directa. En tal sentido, no cumple con subsanar la observación señalada en “el Oficio”; debiendo declararse inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida esta resolución.



12. Que, respecto a la inspección ocular a “el predio”, que solicita “el administrado”, debe precisarse que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.4 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, la inspección en campo, de ser necesario, es programada solo sí, después de revisada la documentación con la que se pretende acreditar la causal invocada, se ha podido determinar que se han cumplido los requisitos formales requeridos; situación que no ha sido acreditada en el presente procedimiento, al haberse indicado en el considerando que antecede que no ha cumplido con subsanar la observación indicada en “el Oficio”.



13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de la revisión de la ficha N° 1146561 que continúa en la partida registral N° 43204416 del Registro de Predios de Lima (foja 20), se observa que el inmueble inscrito en la misma, es de propiedad de “el administrado” y de su cónyuge Basiliza Almendradiz Alarcón; por lo que, “el administrado” de petitioner nuevamente la venta directa de “el predio”, deberá tener en cuenta la exclusión del área de titularidad de terceros, y que su solicitud deberá ser suscrita conjuntamente con su cónyuge al ser ambos copropietarios del predio colindante.

14. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, remitir copia autenticada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, a fin de poner en conocimiento el estado de “el predio”, 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; y el Informe Técnico Legal N° 650-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HONORATO YAGUILLO CONISLLA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a lo establecido en el décimo noveno considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



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