SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCION N° 537-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto de 2018

VISTO:

El Expediente Nº 542-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULIA KAMIMOTO HOKAMA** y **JUAN KAMIMOTO HOKAMA**, mediante la cual peticionan la **REGULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA** de las áreas de 54.50 m^2 y 126.82 m^2, ubicados en la Prolongación Lucanas N° 683 y N° 699, respectivamente del Agrupamiento de Viviendas "El Porvenir", distrito de La Victoria, 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") 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 la SBN.

3. Que, mediante escritos presentados el 7 de octubre de 2016 (S.I. N° 27587-2016) (fojas 1) y el 02 de febrero de 2017 (S.I. N° 03350-2017) (fojas 49), Julia Kamimoto Hokama y Juan Kamimoto Hokama (en adelante "los administrados"), solicitan la regularización del contrato de compraventa de "los predios". Para tal efecto presentaron los siguientes documentos: **1)** Documento Nacional de Identidad de "los administrados" (fojas 3 y 4); **2)** partida de defunción de Augusto Kamimoto Hokama (fojas 6); **3)** testimonio de compraventa del 17 de noviembre de 1956 suscrito entre Compañía Edificadora Cóndor S.A y Augusto Kamimoto Okawa (fojas 7 a 20); **4)** partidas registrales N° 47086744, N° 47086752 y N° 07030679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 21 y 35); **5)** cláusulas adicionales de saneamiento técnico legal del 16 de abril de 1991 (fojas 38 y 39); **6)** Órdenes de pago N° 7697 y N° 7655 efectuadas por Augusto Kamimoto Okawa a favor del Ministerio de Vivienda y Construcción (fojas 41); y, **7)** partidas registrales N° 43624903 y N° 43624911 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 42-43);

4. Que, mediante Ley Nº 24327 del 7 de noviembre de 1985 y el Decreto Supremo N° 010-89-VC del 12 de setiembre de 1989, se autorizó al Poder Ejecutivo a adjudicar en venta directa las casas-habitación, así como las consideradas tiendas-vivienda, que integran el agrupamiento de viviendas de tipo económico de "El Porvenir", a las familias que celebraron contrato de arrendamiento y/o compraventa con el Banco Popular del Perú, las Compañías Inmobiliarias Cóndor S.A. y Manco Cápac S.A., así como la Ex. EMADIPERU, en igual forma con quienes ostentan posesión continua no menor de tres (03) años, por el precio de la tasación fijada a la fecha de promulgación de Decreto Ley Nº 18904, considerándose como pago a cuenta las sumas pagadas como renta de arrendamiento y/o cancelación por la compraventa libre de gravámenes, quedando a cargo del Ministerio de Vivienda y Construcción, a través de su Dirección General de Bienes Nacionales, el otorgamiento de los contratos de compraventa a nombre del Estado

5. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en la Primera Disposición Transitoria de 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"), según el cual, la regularización de los contratos de compraventa o adjudicación a título oneroso, de predios estatales que compete efectuar a la SBN por mandato de una norma legal expresa, se aplica la presente directiva, en lo que fuere pertinente.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva Nº 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

7. 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.

8. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva Nº 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud.

9. 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.

10. Que, mediante Oficio N° 3293-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2017 (en adelante "el Oficio") (fojas 51), se requirió a "los administrados", remitir la documentación siguiente: **i)**partidas registrales actualizadas de "los predios" (migradas al Registro Predial Urbano) a fin de determinar competencia; **ii)** los contratos de compraventa de "los predios"; y, **iii)** la partida registral en la que obra inscrita la sucesión intestada o el testamento de Augusto Kamimoto Okawa; y, **iv)** acreditar el cumplimiento del pago del precio de "los predios".

RESOLUCION N° 537-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, "el Oficio" fue debidamente notificado el 13 de diciembre de 2017, en el domicilio señalado por "los administrados" en el escrito presentado del 7 de octubre de 2016 (S.I. N° 27587-2016), sito en Av. La Mar N° 1483, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, siendo entregado a Elmelda Horieta Espinoza Aguilar, con DNI N° 07665411 quien se identificó como la encargada, conforme consta en el Acta de Notificación (fojas 50); motivo por el cual, el plazo de (15) quince días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, otorgado a "los administrados" a fin que subsane las observaciones comunicadas mediante "el Oficio", bajo apercibimiento de declarar inadmisible su solicitud de regularización de contrato de compraventa, **venció el 09 de enero de 2018**.

12. Que, conforme consta en autos, "los administrados" no presentaron documento alguno hasta la emisión de la presente resolución que subsane las observaciones, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisible su solicitud de regularización de contrato de compraventa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud.

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva Nº 006-2014/SBN, Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA; Informe Técnico Legal N° xxxx-2018, del de julio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **REGULARIZACION DE CONTRATO DE COMPRA VENTA** de "los predios" presentados por **JULIA KAMIMOTO HOKAMA** y **JUAN KAMIMOTO HOKAMA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N° 8.0.1.2

ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de D[illegible]rollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NAC[illegible] DE BIENES ESTATALES