

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 558-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de setiembre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 965-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VINCENZO VITALE**, representado por Martha del Carmen Silva Díaz, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del área de 204, 92 m², ubicado en distrito de Punta Hermosa, provincia de Lima, departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 13687620 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 98470, 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”), 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 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 “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 9 de diciembre (S.I. N° 34176-2016), Vincenzo Vitale (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal de colindancia establecida literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para lo cual adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva del plano perimétrico de octubre de 2016, firmada por el ingeniero Cesar A. Garcia Yokota (fojas 5); **2)** copia simple de la partida registral N° 13687620 de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **3)** copia simple de la partida registral N° 13378239 de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **4)** plano perimétrico: lámina N° 001-2016-VITALE de octubre de 2016, con coordenadas UTM DATUM WGS 84, ZONA 18 SUR, en escala 1/250(fojas 10); y, **5)** CD (fojas 11).



4. Que, mediante escritos presentados el 25 de enero, 08 de febrero, 12 de abril y 26 de abril del presente año [(S.I. N° 02465-2017, N° 03931-2017, N° 11559-2017 y N° 13108-2017) fojas 12, 28, 120 y 124], "el administrado" remitió a esta Superintendencia documentación complementaria, a fin de proseguir con la evaluación de su solicitud.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° 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 la "Directiva N° 006-2014/SBN").

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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 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.

9. 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", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 198-2017/SBN-DGPE-SDDI de 20 de febrero de 2017 (fojas 26), mediante el cual se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "el administrado", así como los antecedentes registrales de "el predio", concluyéndose al respecto lo siguiente: **i)** se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 13687620 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 103); y, **ii)** entre "el predio" y el área de propiedad de "el administrado", inscrita en la partida N° 13378239 (fojas 8), existe una franja de aproximadamente un metro de ancho en promedio del cual no se tiene antecedentes registrales.





RESOLUCIÓN N° 558-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, la libre disponibilidad de éste y los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, la cual cuenta con dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución, si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que este no colinda con propiedad de “el administrado”, ya que como se ha demostrado existe una distancia de un (1) metro, entre ambos predios, razón por la cual mediante Oficio N° 1542-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2017 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección requirió a “el administrado” acreditar la colindancia entre “el predio” y el predio de su propiedad, otorgándose el plazo único e improrrogable de quince (15) días hábiles, más un (01) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

13. Que, es conveniente indicar que “el Oficio” fue debidamente notificado el 23 de junio de 2017, en el domicilio procesal sito: Ca. Mariano de los Santos N° 140 distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, el cual fue recepcionado por el Estudio de la Flore García Montufar Arata & Asociados Abogados (fojas 129). En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas venció el 19 de julio de 2017.

14. Que, conforme consta en autos, y del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 130), “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones realizadas por esta Subdirección dentro del plazo otorgado; razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. Que, fuera del plazo otorgado, mediante escrito presentado el 15 de agosto de 2017 (S.I. N° 26981-2017), “el administrado” señala que viene realizando la rectificación de área y linderos de predio de su propiedad, para lo cual adjunta el cargo de ingreso del título de la rectificación en mención ante los Registros Públicos (fojas 131). Al respecto, se debe indicar que la documentación no solo fue presentada extemporáneamente, sino que tampoco subsanan las observaciones señaladas en “el Oficio”.



16. Que, corresponde reiterar el Memorando N° 807-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2017, a través del cual esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evaluar la inscripción a favor del Estado representada por la SBN de la franja de un (01) metro existente entre “el predio” y el de propiedad de “el administrado”.

17. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a 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 Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 684-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre del 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar Inadmisibles la solicitud de Venta Directa presentada por la Vincenzo Vitale, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°: Comunicar a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°: Disponer el Archivo Definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.1.4



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