

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 881-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 361-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS PORFIRIO CANICOPA LIZA y POWBER ELIAS CHANCAFE RAMÍREZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 17 220,32 m² ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – 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 (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 26 de abril de 2018 (S.I. N° 15479-2018), Luis Porfirio Canicoba Liza y Powber Elias Chancafe Ramirez, (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por el 25 de abril de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 3 y 4); **b)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2017 (fojas 5); **c)** copia certificada de la partida registral N° 1335596 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8 al 10); y, **d)** plano perimétrico emitido en marzo de 2017 (fojas 11).



4. Que, con escrito presentado el 11 de mayo de 2018 (S.I. N° 17393-2018) “los administrados” solicitan cita a fin de sustentar su petición de venta directa (fojas 12). En ese sentido, mediante Oficio N° 1395-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2018 (fojas 17 al 22) se les otorgó una cita para el día 4 de julio de 2018.

5. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 “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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

8. 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.

9. 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.

10. 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 “el Reglamento”, “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1075-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2018 (fojas 54) determinando respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** 17,03 m² (0,13% de “el predio”) se encuentra inscrita las acciones y derechos en favor de “los administrados” y otros en la partida registral N° 13355596 de la Oficina Registral de Lima (fojas 23 al 53); **ii)** 524,35 m² (4,13% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 13342811 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 79) **iii)** 0,75 m² (0,01%) inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 13342808 del Registro





RESOLUCIÓN N° 881-2018/SBN-DGPE-SDDI

de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 86); y, iv) 12 159,11 m² (95,73% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral.

12. Que, mediante escrito presentado el 3 de octubre de 2018 (S.I. N° 36342-2018) “los administrados” reformulan el área de su petición de venta directa, para lo cual adjuntan la documentación siguiente: i) copia simple del escrito presentado el 26 de abril de 2018 ante esta Superintendencia (fojas 60); ii) memoria descriptiva (fojas 65 al 72); ii) plano perimétrico emitido en setiembre de 2018 (fojas 73); y, iii) plano perimétrico emitido en setiembre de 2018 (fojas 74).

13. Que, en ese sentido, esta Subdirección evaluó la documentación descrita en el considerando que antecede y emitió el Informe Preliminar N° 1173-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018 (fojas 76), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) 2 097,79 m² (12,18% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de “los administrados” y otros en la partida registral N° 13342811 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 79); ii) 23,95 m² (0,14% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Promotora Los Parques de Santa Rosa SAC en la partida registral N° 13342808 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 86); iii) 15 098,58 m² (87,68% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; sin embargo ante la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) se viene evaluando su inscripción a favor del Estado a través del Expediente N° 021-2017/SBNSDAPE; y iv) el predio del cual los “administrados” son copropietarios no es el único acceso al área que se encuentra en evaluación de inscripción a favor del Estado, toda vez que colinda por el norte con una vía existente y definida (camino carrozable).

14. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 2 121,74 m² (12,32% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros en las partidas registrales N° 13342811 y 13342808 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, ii) 15 098,58 m² (87,68% de “el predio”) no cuenta con antecedentes registrales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^o1 de “el Reglamento”.

15. Que, a mayor abundamiento, de lograrse la inscripción registral del área de 15 098,58 m² a favor del Estado, debemos precisar que ésta tampoco puede ser materia de acto de disposición, en virtud de la causal a)2 del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que tal como se ha indicado en el informe descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución, el área inscrita en copropiedad de “los administrados” no es el único acceso a la referida área, por lo que no cumple con los requisitos establecidos por la causal invocada.

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 (...)

² 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 los siguientes casos:

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



De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1255-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1028-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LUIS PORFIRIO CANICOPA LIZA** y **POWBER ELIAS CHANCAFE RAMÍREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES