

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0007-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 323-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por los señores **FAUSTINO CONISLLA QUISPE** y **GLORIA ESPINOZA VILLAVICENCIO DE CONISLLA**, mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** del predio de 67,00 m², ubicado en la parte posterior del Lote 11 de la Manzana XV de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Capac – III del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13732681 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado con CUS 100652 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “T.U.O. de 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 estatales 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 “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
4. Que, mediante escrito presentado el 27 de abril de 2017 [S.I. N° 13131-2017 (foja 01)] y escrito presentado el 12 de julio de 2017 [S.I. N° 22552-2017 (foja 29)], los señores **FAUSTINO CONISLLA QUISPE** y **GLORIA ESPINOZA VILLAVICENCIO DE CONISLLA** (en adelante “los administrados”) solicitaron la venta directa establecida en el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 de “el predio”. Para tal efecto, adjunto, entre otros, los siguientes documentos: a) Partida registral N° 13732681 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 03 y 04); b) Copia simple del Documento Nacional de Identidad de “los administrados” (foja 05); c) Copia simple de la Escritura Pública de fecha 2 de mayo de 1985 a favor de Faustino Conislla Quispe (fojas 06 al 08); d) Copia simple de la solicitud de regularización de escritura pública (fojas 09 al 13); e) Planos perimétrico y de ubicación de “el predio” (fojas 14 y 15); y, f) Memoria descriptiva de mayo de 2015 (fojas 16 y 17); f) Certificado Registral Inmobiliario – CRI del predio de propiedad de “los administrados”, inscrito en la partida registral N° 43037099 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 30 al 34); y, g) Declaración jurada de la veracidad de los documentos presentados por “los administrados” durante el presente procedimiento (foja 37).
5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).
6. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, 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”.
7. Que, asimismo, 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.º 006-2014/SBN” establece 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.
8. 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.

9. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, **la titularidad del predio materia de venta**, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y, en segundo 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.

10. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por “los administrados”, mediante Informe de Brigada N° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2017 (fojas 18 y 19), ampliado mediante Informe Preliminar N° 1094-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2020 (fojas 50 y 51), determinándose, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N°13732681 del Registro de Predios de Lima, signado con CUS N°100652; **ii)** No se ve afectado por derechos mineros vigentes titulados, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión de alta tensión, comunidades campesinas, procesos judiciales; por lo tanto es de libre disponibilidad; **iii)** Se encuentra ubicado sobre ámbito con riesgo medio respecto a eventos provocados por lluvias y deslizamientos por flujo de detrito (huaycos); **iv)** Colinda con el predio de propiedad de “los administrados”, que abarca un área de 279,00 m², ubicado en el Lote 11 de la Manzana X-V de la APV Inca Manco Cápac – III Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 43037099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

11. Que, en consecuencia, mediante Memorando N° 2398-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2017 (foja 38), se señaló que habiéndose concluido con la calificación formal del presente procedimiento corresponde continuar con la calificación sustantiva.

12. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

13. Que, con fecha 28 de enero de 2019, se realizó la inspección técnica a “el predio”, la cual ha sido recogida en la Ficha Técnica N° 0027-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2019 (foja 39); en la que se constató respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de una ladera de cerro que tiene pendiente inclinada con suelos de relleno y textura rocosa, ubicado en zona urbana con todos los servicios básicos; **ii)** se encuentra ocupado por “los administrados”, quienes declararon verse afectados por la caída de piedras y basura que arrojan desde la parte alta del cerro, donde se ubica el Asentamiento Humano Cerro Los Sauces; asimismo, está delimitado y cercado con pequeños bloques de concreto que sirven como muro de contención ante eventuales caídas de piedras de la parte media y alta de la ladera, en el interior de “el predio” no existen edificaciones; y, **iii)** su el único acceso directo es a través de la propiedad de la sociedad conyugal conformada por “los administrados”, no es factible el acceso de manera natural por sus colindantes laterales.

14. Que, con el Informe de Brigada N° 114-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020 (fojas 56 y 57), se realizó la calificación sustantiva del procedimiento, concluyéndose que “los administrados” han cumplido con presentar los documentos requeridos por la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, conforme se encuentra establecido en el numeral 6.2 de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”; motivo por el cual, mediante Memorándum N° 00026-2020/SBN del 19 de febrero de 2020 (fojas 63), el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta directa de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11º del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

15. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva N° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la **valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

15.1. Con Oficio N° 068-2020/SBN-OAF del 05 de marzo de 2020, la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia gestionó el requerimiento del servicio de Tasación Comercial de “el predio” a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (en adelante “Dirección de Construcción”).

15.2. Mediante el Oficio N° 313-2020/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC presentado el 13 de marzo de 2020 [S.I. N° 07051-2020 (foja 65)], la “Dirección de Construcción” informó a esta Superintendencia el costo del servicio de tasación de “el predio”, el cual fue trasladado a “los administrados” mediante Oficio N° 00118-2020/SBN-OAF del 19 de junio de 2020 (foja 66), recibido el 27 de julio de 2020.

15.3. Asimismo, con Oficio N° 03387-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2020 [en adelante “el Oficio” (foja 67)], se comunicó sobre el procedimiento sustancial de la solicitud de venta directa y se reiteró el costo de servicio de tasación comercial a efectos que “los administrados” realicen el pago correspondiente, plazo de diez (10) días hábiles, conforme a lo establecido en el artículo 1º de la Resolución N° 078-2015/SBN del 26 de noviembre de 2015^[1], bajo apercibimiento de dar por concluido el procedimiento.

15.4. “El Oficio” fue notificado a “los administrados” con fecha 25 de noviembre de 2020 (foja 68); en ese sentido, el plazo de diez (10) días hábiles para realizar el pago del costo del servicio de tasación venció el 09 de diciembre de 2020.

15.5. En tal contexto, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “los administrados” no han remitido documentación alguna sobre el pago del costo de servicio de tasación, situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 69); en tal contexto, no cumplió con acreditar el pago antes citado dentro del plazo otorgado, debiéndose hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; en consecuencia, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de venta directa por causal establecida en el literal a) del artículo 77º de “el Reglamento”, de conformidad con lo establecido en el cuarto párrafo del numeral 6.8.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

16. Que, 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM y el Informe Técnico Legal N° 0006-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. DAR POR CONCLUIDO el procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, respecto del predio de 67,00 m², ubicado en la parte posterior del Lote 11 de la Manzana XV de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Capac – III del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13732681 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y anotado con CUS 100652, presentada por los señores **FAUSTINO CONISLLA QUISPE** y **GLORIA ESPINOZA VILLAVICENCIO DE CONISLLA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 18.1.1.17

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Artículo 1°.- Modificar el subnumeral 6.8.2 del numeral 6.8 de las Disposiciones Específicas del Procedimiento de la Directiva 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la Aprobación de la venta directa de predios de dominio privado de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, el cual queda redactado en los siguientes términos:

6.8.2) Del encargo de efectuar la tasación comercial y pago del servicio

(...)

Los gastos por concepto de la tasación son asumidos íntegramente por el administrado. El monto por dicho concepto es comunicado por la unidad orgánica de la entidad encargada del procedimiento de venta directa, el mismo que debe ser depositado en la cuenta bancaria del organismo encargado de efectuar la tasación o del perito tasador acreditado, dentro de los diez (10) días hábiles de recibida la comunicación, caso contrario se dará por concluido el procedimiento de venta directa.

El administrado deberá poner en conocimiento el pago efectuado a la unidad orgánica de la entidad encargada del procedimiento de venta directa, para la continuación del trámite.

El pago del servicio de tasación no obliga ni condiciona la aprobación de esta, por parte de la entidad que sustenta el procedimiento de venta directa".