

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 186 -2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 580-2015/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por **BALDOMERO DELGADILLO VILCACHAGUA** y **LORENZA CAMPOS GUARDAMINO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 5 390,00 m², ubicado en el sector Macas, altura del km 46 de la carretera Lima – Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,


CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 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 Oficio N° 399-2015-VIVIENDA-VMVU, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento traslada la solicitud de Baldomero Delgadillo Vilcachagua y Lorenza Campos Guardamino (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” (fojas 3). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** copias de sus DNI N° 06819340 y 07819732 (folios 5 y 6); **2)** constancia de posesión emitida por el Jefe de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives del 1 de abril de 2015 (folio 7); y, **3)** copia del plano perimétrico y de ubicación del predio (folio 8).

4. 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”).



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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

6. 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.



7. 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.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1658-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2015 (fojas 9) según el cual, se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- Por contener el expediente, copia fotostática del plano de ubicación y localización en datum WGS84, algunos datos técnicos resultan ilegibles, para una exacta digitalización. Sin embargo, luego de la transformación a datum PSAD56 mediante el software QGIS 1.8, se ha obtenido un área de 5 376,43 m².
- El predio, según el plano presentado por el administrado y comparado con la Base Única SBN, se visualiza que gráficamente no se superpone con área inmatriculada a favor del Estado.
- El predio, se encuentra en su total extensión dentro del territorio de la Comunidad Campesina Quipan, con partida registral N° 18022861.
- El predio, se encuentra dentro del derecho Minero DON PERALDO, con código N° 010196098, cuyo titular referencial es KAPSA CONTRATISTAS ELECTROMECHANICOS S.A.C., en situación de titulada, con un área de 100.00 ha.
- El predio, mediante el aplicativo web Google Earth 7.1, como consulta gráfica referencial, cuya imagen es del 28/12/2013 (no muestra imagen más reciente de la zona donde se ubica el predio materia de evaluación) se aprecia que se trata de un predio con explotación agropecuaria; además, en su interior se aprecia instalaciones que pudieran ser vivienda y/o almacenes o construcciones para otros usos.
- El predio, a la fecha en la base de solicitudes de ingreso, no se ha determinado existencia de otros trámites sobre parte o la totalidad del área solicitada.

“(…)”.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 186 -2016/SBN-DGPE-SDDI



10. Que a través del Oficio N° 2544-2015/SBN-DGPE-SDDI de 24 de diciembre de 2015, se requirió a los Administrados a que precise el área solicitada; que indique la causal del procedimiento y que cumpla con adjuntar los documentos que acrediten la antigüedad prevista de posesión, cronograma o plazos para ejecución de proyecto; otorgándoseles el plazo de quince días (15) hábiles más un (1) día hábil por término de la distancia.

11. Que, mediante escrito s/n del 11 de enero de 2016 (S.I. N° 00617 -2016) y escrito s/n de fecha 18 de enero de 2016 (S.I. N° 01212-2016) Baldomero Degadillo Vilcachagua, solicita la venta directa de un predio de 6 444.00 m² ubicado en el sector Macas, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta y departamento de Lima; para tal efecto adjunta en éste último escrito, las copias legalizadas de la memoria descriptiva y plano perimétrico del terreno.

12. Que, en virtud de la nueva documentación que “los administrados”, adjuntan, se procedió a realizar un nuevo diagnóstico técnico, mediante Informe de Brigada N° 84-2016/SBN-DGPE-SDDI de 25 de enero de 2016 (folio 25), según el cual, se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- 4.1 Realizando lectura del escrito hecho llegar a esta Superintendencia, con solicitud N° 00617-2016, como respuesta al oficio N° 2544-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 24 de diciembre de 2015, el administrado no precisa causal dentro de la norma legal, del Artículo 77 del reglamento de la Ley N° 29151 y sus modificatorias, para el proceso de venta directa del predio materia del presente informe.
- 4.2 El predio, según el cuadro de datos técnicos de su plano perimétrico, en datum PSAD56, se ha obtenido un área de 6 443.68 m², existiendo una discrepancia de 0.32 m², respecto del área consignada en el indicado plano.
- 4.3 El predio, según el plano presentado por el administrado y superpuesto con la Base Única SBN, se determina que gráficamente no se superpone con área inmatriculada a favor del Estado, por lo tanto no es área de libre disponibilidad.
- 4.4 El predio, se encuentra en su total extensión dentro del territorio de la Comunidad Campesina Quipan, con partida registral N° 18022861.
- 4.5 El predio, se encuentra dentro del derecho Minero DON PERALDO, con código N° 010196098, cuyo titular referencial es KAPSA CONTRATISTAS ELECTROMECHANICOS S.A.C., en situación de titulada, con un área de 100.00 ha.
- 4.6 El predio, mediante el aplicativo web Google Earth 7.1, como consulta gráfica referencial, cuya imagen es del 28/12/2013 (el internet no muestra imagen más reciente de la zona donde se ubica el predio materia de evaluación) se aprecia que se trata de un predio con explotación agropecuaria, en su interior se aprecia instalaciones que podrían ser vivienda y/o almacenes o construcciones para otros usos y por el lado nor oeste perimétricamente al inmueble existe una trocha carrozable.
- 4.7 El predio, a la fecha en la base de solicitudes de ingreso, no se ha determinado existencia de otros actos de administración/disposición, sobre la misma área con la aclaración que se superpone parcialmente con la solicitud N° 23253-2015 que corresponde al mismo administrado y al expediente en curso.

“(…)”

13. Que, teniendo en cuenta el presupuesto descrito en el considerando que antecede en la presente resolución, “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; en la medida que constituye propiedad de la Comunidad Campesina de Quipan inscrita en la Partida N° P18022861 del Registro de



Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12 y 13), razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa petitionada por “los administrados”, de conformidad con la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución; disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 207-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:


Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **BALDOMERO DELGADILLO VILCACHAGUA Y LORENZA CAMPOS GUARDAMINO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.15.2.1.8




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES