



RESOLUCIÓN N° 0015-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 611-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **BIRRAK CONSTRUCTORES S.A.C.**, representado por su gerente general **BRUNO OLIVER CAVALIE COELLO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10 773,00 m², ubicado la altura de los kilómetros 8 y 8,4 de la carretera a Ventanilla, al este del Asentamiento Humano "Kenji Fujimori", distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2015 (S.I. N° 23989-2015), **BIRRAK CONSTRUCTORES S.A.C.**, representado por su gerente general Bruno Oliver Cavalie Coello (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta los documentos siguientes: **1)** certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao el 2 de octubre de 2015 (fojas 4); **2)** plano topográfico del 12 de diciembre de 2014 (fojas 7); **3)** memoria descriptiva de "el predio" del 1 de septiembre de 2015 (fojas 8); **3)** copia certificada de la partida N° 70393088 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao el 13 de octubre de 2015 (fojas 10); **3)** copia certificada de la partida N° 70328345 del Registro de Personas Jurídicas de la



Oficina Registral del Callao el 13 de octubre de 2015 (fojas 13); **5)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su gerente general (fojas 33); y, **6)** un CD del área de "el predio" (fojas 34).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77 del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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). Cabe precisar, que el supuesto invocado por "el administrado", es el literal a) del artículo 77° del citado "Reglamento", que dice:

(...)

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

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."

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

6. 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 (...)".

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 administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en el Informe de Brigada N° 1476-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2015 (fojas 35), según el cual:





RESOLUCIÓN N° 0015-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...)

4.1 El predio materia venta directa parcialmente cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, de la siguiente manera:

- 2.88 % con un área grafica de 310,62 m², con el predio de mayor extensión del administrado BIRRAK CONSTRUCTORES S.A.C., inscrito en la partida registral N° 70393088, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, con registro SINABIP N° 2288 – Callao (CUS 56778).
- 14.29 % con un área grafica de 1 539,40 m², con el predio del Estado al 100%, inscrito en la partida registral N° 70424266 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con registro SINABIP N° 2301 – Callao (CUS 57943).
- 82.83 % con un área grafica de 8 923,66 m², se superpone con área no inmatriculada a favor del Estado.

4.2. La zonificación de "el predio" es ZE (Zona Ecológica), según el Plano de Zonificación del Distrito de Ventanilla ZP-06, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 000068 (30-12-2010), del Plan de Desarrollo Urbano Provincia Constitucional del Callao 2011-2022; elaborado por: el Instituto Metropolitano de Planificación y la Municipalidad Provincial del Callao. (plano que obra en la base de datos de la SBN).

4.3 El administrado indica que su propiedad es colindante al predio solicitado, sin embargo, este no sería el único acceso, ya que también se podría acceder al predio solicitado por los lotes colindantes. Siendo el más próximo el lado oeste por la propiedad de la Beneficencia Pública del Callao.

4.4 La ocupación de "el predio" según imágenes referenciales del Google Earth es desde el año 2007, y el uso es de cantera donde se realiza explotación de materiales para la construcción, no concordante a la zonificación del predio.

(...)

11. Que, técnicamente ha quedado demostrado respecto de "el predio" lo siguiente: i) 310.62 m² que representa el 2.88% se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor de "el administrado" en la partida registral N° 70393088 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; ii) 1 539.40 m² que representa el 14.29% se superpone con el predio inscrito a favor del Estado (entiéndase representado por la SBN) en la Partida N° 70424266 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; iii) 8 923.66 m² que representa el 82.83% no cuentan con inscripción registral a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; y, iv) si bien es cierto el predio de titularidad de "el administrado" colinda con "el predio", también lo es que no sería el único acceso, en la medida que se puede acceder a éste a través de los lotes colindantes. Asimismo, el más próximo el lado oeste por la propiedad de la Beneficencia Pública del Callao.

12. Que, si bien es cierto, conforme se señaló en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, el área de propiedad de "el administrado" es colindante con "el predio", también lo es que no sería el único acceso a éste, razón por la cual lo solicitado no se enmarcaría dentro del supuesto regulado por el literal a) del artículo 77 de "el Reglamento y por tanto deviene en improcedente.

13. Que, a mayor abundamiento, la Dirección de Normas y Registro de esta



Superintendencia a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: "La compraventa se realiza en función al terreno y no a la fábrica o edificación realizada en el predio, toda vez que la calificación de la solicitud se efectúa teniendo en cuenta dicha condición o unidad predial. (...) En tal sentido, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluya la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta directa por causal de colindancia".

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto del área de 8 923,66 m² que representa el 82,83% de "el predio", es pertinente precisar que además de lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución, dicha área no puede ser objeto de venta directa a través del presente procedimiento, en la medida que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia tal como lo prescribe el artículo 48° del "Reglamento". No obstante ello, esta Subdirección procederá solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado. Finalmente, los 310.62 m² que representa el 2.88% de "el predio", tampoco pueden ser materia de compraventa en la medida que es propiedad de "el administrado".

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley N° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0003-2016/SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **BIRRAK CONSTRUCTORES S.A.C.**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

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

TERCERO: Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.
POI 5.1.1.8



[Firma manuscrita]
ABOG. Carlos Rolando Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES