



RESOLUCIÓN N°

164-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 751-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SALVADOR SULCA MARCELINO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 745,22 m², ubicado en la Ampliación Sector F del Proyecto Integral "Parque Porcino", distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en las Partidas Ns° P01135075 y P52015286, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral del Callao-Zona Registral N° IX Sede Lima, sin CUS registrado, 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"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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 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 Oficio N° 466-2015-VIVIENDA-VMVU presentado el 16 de noviembre de 2015 (S.I. 27016-2015) el Viceministro de Vivienda y Urbanismo, Arq. Ricardo Vidal Núñez nos traslada el escrito presentado por Salvador Sulca Marcelino (en adelante "el administrado"), mediante el cual solicita la venta directa de "el predio" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** copia fedateada de la constancia de posesión de "el predio" expedida por el Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, Eleodoro Albines Huertas, suscrita el 1 de junio de 2015 (fojas 5); **c)** copia fedateada del Certificado de Búsqueda Catastral de "el predio"

expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 7 de setiembre de 2015 (fojas 10); **d)** copia fedateada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ing. Civil Felix Villanueva Pante, el 3 de agosto de 2015 (fojas 12); y, **e)** copia fedateada del plano ubicación y perimétrico de “el predio” suscrita por el Ing. Civil Felix Villanueva Pante, en mayo de 2013 (fojas 13).

4. Que, de la revisión de la solicitud descrita en el considerando precedente se advierte que “el administrado” no indica cual es el supuesto del artículo 77° del citado “Reglamento” por el cual solicita la venta directa de “el predio”. No obstante ello se prescindirá de dicho requisito, en la medida que en nada afectará la decisión que se detalla a continuación.

5. 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” y han sido desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva”).

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva” 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” 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, 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 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.

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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 164-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 9-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2016 (fojas 43), en donde se determinó lo siguiente:

"(...)

- Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión que corresponde a la **Zona 1 del Proyecto Parque Porcino Valle Chillón**, inscrita a favor del **Gobierno Regional del Callao**, en la Partida N° P01135075 del Registro Predial Urbano, que fue independizada de la Partida N° P01043086 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (Registro SINABIP N° 3117 del Libro del Callao y Registro CUS N° 59286) que según el Asiento N° 00004 se procedió a su parcelación en 8 zonas; sin embargo, la Partida N° P01135075 (zona 1) ha sido materia de varias independizaciones que no se ubicaron gráficamente, por lo cual no ha sido posible determinar si el predio materia de solicitud se encuentra involucrado o no con alguna de las independizaciones realizadas.

- Según el certificado catastral el predio se encuentra de la siguiente manera: Parcialmente comprende en el ámbito de área mayor inscrito en la Partida N°P01135075. Y el saldo de área comprendido en el ámbito inscrito en la partida N°P52015286.

"(...)."

12. Que, en tal sentido de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y del certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); se advierte que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

13. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que "el predio", no puede ser objeto de transferencia 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 48¹ del "Reglamento" y la normativa glosada en los considerandos precedentes de la presente resolución, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se deja a salvo el derecho del administrado para que pueda solicitar la venta directa ante la autoridad propietaria.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0181-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016.

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SALVADOR SULCA MARCELINO**, 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.I.: 5.2.1.8

CRS/jzfv-oac




ABOG. Carlos Roaegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES