

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 473-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 340-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CORPORACIÓN ALELUYA S.A.C**, representada por su presidente Fernando Emanuel Reyes Bringas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 123,11 m², ubicado en la avenida Pedro Beltrán N° 404 (ex calle Los Álamos), frente a la Urbanización Ciudad Satélite de Ventanilla, distrito de Ventanilla, provincia constitucional de Callao y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao, en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 14808, en adelante “el predio”



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 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 solicitud presentada el 18 de abril de 2016 (S.I. N° 09667-2016), la Corporación Aleluya S.A.C, representada por su presidente Fernando Emanuel Reyes Bringas (en adelante “la administrada”), solicita la compraventa directa de “el predio”, de conformidad con el inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento”, por cuanto lo han destinado a fines comerciales (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple de la vigencia de poder de Fernando Emanuel Reyes inscrita en la partida N° 70395745 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina

Registral Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, del 31 de marzo de 2016 (fojas 3); **2)** copia simple del documento nacional de identidad perteneciente a Fernando Emanuel Reyes Bringas (fojas 11); **3)** plano de consulta perimétrico y ubicación de “el predio”, suscrito en abril de 2016 (fojas 12 a 13); **4)** memoria descriptiva de “el predio”, suscrita el 13 abril de 2016 (fojas 14); **5)** copia simple del contrato de comodato, suscrito el 1 de marzo de 2010 entre la representante de la Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras y el representante de la empresa Aleluya Transporte S.A.C (fojas 16); **6)** plano perimétrico de “el predio” suscrito en febrero de 2015 (fojas 18); **7)** plano perimétrico de “el predio” suscrito en febrero de 2015 (fojas 19); **8)** formulario HR, declaración jurada del impuesto predial 2015, recibido el 7 de abril de 2016 por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 20); **9)** formulario PU, declaración jurada del impuesto predial 2016, recibido el 7 de abril de 2016 por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 21); **10)** copia simple del plano de ubicación - perimétrico de “el predio”, suscrito en enero de 2009 (fojas 24); y **11)** copia simple de la copia certificada de la partida N° 07015046 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Callao, Oficina Registral de Lima y Callao, impresa el 31 de marzo de 2016 (fojas 26).



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 publica 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 c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

(...)



c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que éste siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

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 “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del “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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...”.



RESOLUCIÓN N° 473-2016/SBN-DGPE-SDDI

7. Que, por su parte el de 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.



8. 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 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 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”, “la Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Bridada N° 601-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016 (fojas 98), el cual concluye entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 “El predio” se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 394,10 m² (representa el 32.19 %), con predio inscrito a favor del **Estado** representado por la **Municipalidad Provincial del Callao** en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX Sede Lima (CUS N° 14808).
- Parcialmente superpuesto en un área de 28,19 m² (representa el 2.3 %), con predio afectado en uso a favor del Ministerio del Interior mediante Resolución Suprema N° 291-73-VI-DB del 26 de junio de 1973 modificada con Resolución N° 073-2005/SBN-GO-JAD del 15 de agosto de 2005, que forma parte del área inscrita a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX Sede Lima (CUS N° 14808).
- Parcialmente superpuesto en un área de 6.72 m² (representa el 0.55 %), con el predio transferido a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla y revertido a favor del Estado mediante Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo de 2015 (acto no inscrito) e inscrito en la partida registral N° 70340875 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX Sede Lima (CUS N° 15123).
- Parcialmente superpuesto en un área de 730,40 m² (representa el 59.67 %), con predio adjudicado a favor de la Congregación de Religiosas Mercedarias



Misioneras y revertido a favor del Estado mediante Resolución N° 338-2010/SBN-GO-JAR del 17 de diciembre del 2010 (acto no inscrito), que forma parte del área inscrita a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX Sede Lima (CUS N° 14808).

- Y el área que resta de 64,76 m² (5.29 %) recae con superposición entre el predio afectado en uso a favor del Ministerio del Interior (Resolución N° 073-2005/SBN-GO-JAD) y el predio revertido a favor del Estado (Resolución N° 338-2010/SBN-GO-JAR - acto no inscrito), que forma parte del área inscrita a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX Sede Lima (CUS N° 14808). Se deja constancia que la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (CUS N° 14808) ha sido materia de independizaciones a favor de terceros, las que no se visualizan en la BASE UNICA SBN.

4.2 Se cuenta con el Plano de Zonificación Urbana de la Provincia del Callao, conforme al Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao 1995-2010, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 000018 del 05 de Octubre de 1995, normativa que debe aplicarse según la Ordenanza Municipal N° 011-2015 del 14 de agosto de 2015. Comparado "el predio" con dicho plano, se observa que cuenta en un 73.41 % con zonificación OU – Otros Usos y en un 26.59 % con zonificación ZE – Zona Ecológica.

4.3 Visualizado el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por INGEMMET), "el predio" se encuentra dentro del ámbito del derecho minero de sustancia NO METALICA denominado CANTERA MACANCHE N° 1, con código N° 010220807, el cual se encuentra titulado (concesión) y vigente.

4.4 Mediante Resolución Ministerial N° 662-77/VC-4400 del 10 de octubre de 1977, se adjudicó un predio de 1 000,00 m², a favor de la Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras, para que sea destinado a la construcción de viviendas para las religiosas e instalaciones para desarrollar actividades pastorales, área que se revirtió a favor del Estado mediante Resolución N° 338-2010/SBN-GO-JAR del 17 de diciembre del 2010 (acto no inscrito), por incumplimiento de la finalidad para la que fue adjudicada. De acuerdo con el aplicativo SINABIP, existe un Proceso Judicial en el que la demandante (Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras) pretende se declare la nulidad de la Resolución antes mencionada, por cuanto señalan no haber incurrido en ninguna de las causales de reversión, también pretenden la nulidad de la Resolución N° 0007-2011/SBN-DGPE que desestima el recurso de apelación contra la primera resolución mencionada. Por ultimo "el administrado" presentó la copia simple de un Contrato de Comodato, celebrado entre ALELUYA TRANSPORTES S.A.C y la Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras, referido a un terreno de 1 000,00 m².

(...)"

12. Que, a través del Memorándum N° 1247-2016/SBN-DGPE-SDDI de 27 de abril de 2016 (fojas 115), esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de la Entidad, que informe sobre el estado del proceso judicial de nulidad (proceso contencioso administrativo), seguido por la Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, signado con el expediente N° 1688-2011.

13. Que, mediante escrito de 25 de mayo de 2016 (S.I. N° 13770-2016), "la Corporación" modifica el área de su solicitud de compraventa directa y señala nueva dirección para recibir notificaciones, señalando que se encuentra dentro de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", debido a que su posesión es desde antes del 25 de noviembre de 2010. Adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita el 18 mayo de 2016 en dos (2) ejemplares (fojas 118); **2)** plano de consulta perimétrico y ubicación de "el predio", suscrito en mayo de 2016 en dos (2) ejemplares (fojas 120); y **3)** información digital CD (fojas 124).

14. Que, con la finalidad de evaluar la documentación técnica presentada por "la Corporación" y descrita en el considerando precedente, se emitió el Informe de Brigada N° 963-2016/SBN-DGPE-SDDI de 4 de julio de 2016 (fojas 125), el cual concluye en relación a "el predio" lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 473-2016/SBN-DGPE-SDDI

"(...)

- 4.1 "El predio" de 1 123,11 m², forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado** representado por la **Municipalidad Provincial del Callao** en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 14808. Se deja constancia que dicha partida registral ha sido materia de independizaciones a favor de terceros, las que no se visualizan en la BASE UNICA SBN.
- 4.2 Es preciso mencionar, que "el predio" tiene superposición en un área de 729,72 m² (representa el 64.97 %), con un predio de 1 000,00 m², que fue adjudicado a favor de la Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras, posteriormente revertido a favor del Estado mediante Resolución N° 338-2010/SBN-GO-JAR del 17 de diciembre del 2010, sin embargo dicha reversión aún no ha sido inscrita. Asimismo de acuerdo con el aplicativo SINABIP, existe un Proceso Judicial en el que la demandante (Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras) pretende se declare la nulidad de la Resolución antes mencionada, por cuanto señalan no haber incurrido en ninguna de las causales de reversión, también pretenden la nulidad de la Resolución N° 0007-2011/SBN-DGPE que desestima el recurso de apelación contra la primera resolución mencionada. Por otro lado "el administrado" presentó la copia simple de un Contrato de Comodato, celebrado entre ALELUYA TRANSPORTES S.A.C y la Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras.
- 4.3 Asimismo, "el predio" se encuentra dentro del ámbito del derecho minero de sustancia NO METALICA denominado CANTERA MACANCHE N° 1, con código N° 010220807, el cual se encuentra titulado (concesión) y vigente.
- 4.4 Por otro lado, "el predio cuenta con zonificación OU – Otros Usos, en un 72.69 % (816,43 m²) y ZE – Zona Ecológica, en un 27.31 % (306,68 m²), conforme al Plano de Zonificación Urbana de la Provincia del Callao, del Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao 1995-2010, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 000018 del 05 de Octubre de 1995, normativa que debe aplicarse según la Ordenanza Municipal N° 011-2015 del 14 de agosto de 2015.

"(...)"

15. Que, a través del Memorándum N° 00764-2016/SBN-PP (fojas 128), el Procurador Público de esta Superintendencia, informa que al revisarse el Sistema de Información de los Expedientes Judiciales de la página web del Poder Judicial se ha verificado que el 14° Juzgado Contencioso de Lima ha emitido la Resolución N° 14 a través de la cual se decide que se cumpla con lo ejecutoriado y se archiven definitivamente los autos al haber sido declarada improcedente el recurso de casación interpuesto por la Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras, por la Sala de Derecho Constitucional de la Corte Suprema de Justicia.

16. Que, respecto a lo señalado por el informe de brigada descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte lo siguiente: **1)** "El predio" tiene un área de 1 123,11 m² y forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Municipalidad Provincial del Callao, en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en mérito a la asunción de titularidad realizada conforme a lo dispuesto por el artículo 4° del Reglamento de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, constando en la



Resolución Gerencial N° 656-2015/MPC-GCAH del 14 de agosto de 2015, declarada consentida mediante Resolución Gerencial N° 767-2015/MPC-GGAH de 17 de setiembre de 2015, ambas expedidas por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao (Asiento C00002); **2)** “el predio” presenta superposición con un área de 729,72 m² (representa el 64.97% del área total) con un predio de 1 000,00 m² que fuera adjudicado a favor de la Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras y que fuera posteriormente revertido al Estado mediante Resolución N° 338-2010/SBN-GO-JAR del 17 de diciembre de 2010, actos que aún no han sido inscritos; sobre el cual existió un proceso judicial en contra de esta Superintendencia, siendo su estado actual el de archivado en forma definitiva; **3)** “el predio” se encuentra dentro de ámbito del derecho minero de sustancia no metálica denominado “Cantera Macanche N° 1” con código N° 010220807, cuya condición es de titulado y vigente; y **4)** “el predio” cuenta con zonificación OU – Otros usos en un 72.69% (816,43 m²) y ZE – Zona Ecológica en un 27.31% (306,68 m²) conforme al plano de zonificación urbana de la provincia del Callao.

17. Que, en virtud a lo señalado en el considerando 14, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia si no a nombre de la Municipalidad Provincial del Callao; en tal sentido, de conformidad con el artículo 32° y 48° del “Reglamento”, esta Superintendencia solo 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.

18. Que, de lo expuesto en los considerandos precedentes, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

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 por la Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Constitución Política del Perú; Código Procesal Civil; y el Informe Técnico Legal N° 0558-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto del 2016.

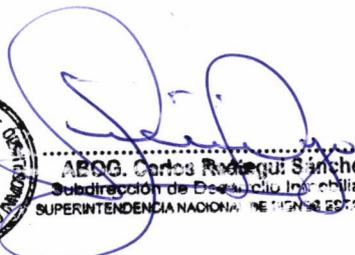
SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **CORPORACIÓN ALELUYA S.A.C**, representada por su presidente Fernando Emanuel Reyes Bringas, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



APDG. Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES