




RESOLUCIÓN N° 598-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de septiembre de 2016


VISTO:

El Expediente N° 157-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ÁNGEL REMIGIO SUMIANO MEJÍA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 100,00 m², colindante con el lindero del fondo de la manzana D, lote 11 de la Urb. Pedro Cueva Vásquez, 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 25 de febrero de 2016 (S.I. N° 04408-2016), Ángel Remigio Sumiano Mejía (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **a)** copia literal de la partida N° 70203915 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 2); **b)** copia legalizada del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 4); **c)** copias certificadas de las declaraciones juradas de autoavalúo (HR y PU) correspondiente al año 2010 (fojas 5); **d)** certificado de búsqueda catastral expedido el 25 de enero de 2016, emitido por SUNARP (fojas 7); **e)** memoria descriptiva de "el predio" de enero de 2016 (fojas 10); **f)** plano de

ubicación y localización de “el predio” de enero de 2016 (fojas 11); **g**) plano perimétrico y ubicación de “el predio” de enero de 2016 (fojas 12); **h**) copia literal de la partida N° 70203916 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 13); **i**) copia literal de la partida N° 70392260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 15); **j**) copia literal de la partida N° P01311078 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 20).

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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



5. Que, 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.

(...)”



6. 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° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



8. Que, por su parte, 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; 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 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.



RESOLUCIÓN N° 598-2016/SBN-DGPE-SDDI

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

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1173-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2016 (fojas 36); por el cual, se concluyó lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 De lo descrito en el Certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado”, “el predio” se encuentra parcialmente comprendido en el ámbito inscrito en la Partida N° 70392260 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX - Sede Lima, parcialmente también comprendido en la Partida N° 70070167 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX - Sede Lima, correspondiente a vías de circulación de la Urb. Pedro Cueva Vasquez; parcialmente también en el ámbito inscrito en la Partida N° 70203915 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX - Sede Lima y el saldo de área inscrito en la Partida N° 70203916 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX - Sede Lima. De la evaluación técnica, se desprende conforme a los resultados expuestos en dicho certificado y la lectura de las partidas, que “el predio” se encuentra totalmente en un ámbito de **propiedad de terceros**.
- 4.2 Por otro lado del análisis realizado en gabinete, se observa que existe deficiencias en las coordenadas consignadas en el plano presentado por “el administrado”, por lo que se ubicó como fondo del lote 11 de la Manzana “D”, encontrándose superpuesto con los ámbitos de la partida N° 70392260 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX - Sede Lima y partida N° 70070167 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX - Sede Lima, correspondiente a vías de circulación de la urb. Pedro cueva Vasquez (conforme con lo descrito en el Certificado de Búsqueda Catastral). Por lo tanto se encuentra totalmente en un ámbito de **propiedad de terceros**.
- 4.3 De lo descrito en el certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado” y los resultados del análisis realizado en gabinete, se desprende que en ambos casos “el predio” se encuentra totalmente en ámbito de **propiedad de terceros**, por lo tanto no corresponde a propiedad del **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**.

“(…)”.

13. Que, en virtud a lo señalado en el informe de brigada descrito en el considerando precedente, ha quedado demostrado que “el predio” se superpone con ámbito que se encuentra inscrito a favor de tercero (partidas registrales Nros. 70392260



y 70070167); en el caso de la última partida corresponde a área de circulación de la Urb. Pedro Cueva Vasquez; por lo que se trataría de dominio público, la cual constituyen bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”¹ en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú. Por tanto, no siendo de titularidad de del Estado representado por la SBN, resulta de aplicación el artículo 32° de “el Reglamento”, el cual 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.

14. Que, obra en el expediente el Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 25 de enero de 2016 (fojas 7), presentado por “el administrado”, según el cual indica que “el predio” se superpone parcialmente en el ámbito inscrito en las partidas registrales Nros. 70392260, 70070167, 70203915 y 70203916. Cabe precisar, que de la revisión de las dos últimas partidas mencionadas, se advierte que se encuentran cerradas, conforme a los Asientos B00002 de cada una de ellas (fojas 3 y 14); además las partidas registrales Nros. 70203915 y 70203916 no corresponden a propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud respecto a este extremo y, por consiguiente, disponer el archivo correspondiente del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta 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° 0703-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ÁNGEL REMIGIO SUMIANO MEJÍA**, por los fundamentos expuestos 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



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

¹a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.