



RESOLUCIÓN N° 637-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de octubre de 2016

VISTO:



El Expediente N° 815-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUANA REQUEJO LLAMO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 123 759.54 m², ubicado en la Av. Néstor Gambeta – Km. 8.5 distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, que forma parte de un área mayor inscrita parcialmente a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas N° 70338684 y N° 70424266 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 15104 y N° 57943; 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 escrito presentado el 15 de diciembre de 2015 (S.I N° 29588-2015), **JUANA REQUEJO LLAMO** (en adelante “la administrada”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, “la administrada” presenta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias autenticadas del expediente judicial N° 2008-0865-0-0704-JM-PE-01 (fojas 4); **b)** copias autenticadas del expediente judicial N° 2004-0386-0-0704-JM-PE-01 (fojas 11); **c)** copia simple de la Resolución de Gerencia General N° 525-2014-MPC/GGDU del 31 de diciembre del 2014, expedida por la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 13); **d)** copia simple de la Resolución de Gerencia General N° 462-2014-MPC/GGDU del 14 de

noviembre de 2014, expedida por la Municipalidad Provincial del Callao (fojas 16); **e**) copia autenticada de la Resolución de Gobernación de Ventanilla N° 102-2009-IN/1508-GV del 27 de diciembre de 2009 mediante la cual expide garantías posesorias a su favor (fojas 18); **f**) copia simple del recibo de Edelnor con número de cliente 2729833 del mes de octubre de 2015 (fojas 19); **g**) constancia de Atención de Solicitud para instalar suministro de Edelnor S.A.A. del 11 de enero de 2006 (fojas 20); **h**) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 21); **i**) copia autenticada de la memoria descriptiva de “el predio”, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro en junio de 2015 (fojas 22); **j**) copia simple de una demanda de habeas corpus del 26 de setiembre de 2008 (fojas 26); **k**) copia simple del plano de ubicación y localización de “el predio”, lamina U-1 suscrita por el Ing. Civil Fermín Porras Castro en junio de 2015 (fojas 36); **l**) copia simple del plano perimétrico de “el predio”, lamina P-1, suscrita por el Ing. Civil Fermín Porras Castro en junio de 2015 (fojas 37); y, **m**) certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX - Sede Lima, el 7 de diciembre de 2015 (fojas 38).



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”).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada que pretende la venta directa de “el predio”, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 Subdirección, 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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.

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 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.

10. 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



RESOLUCIÓN N° 637-2016/SBN-DGPE-SDDI



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 la administrada, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 99-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2016 (fojas 41); por el cual se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

4.1 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado, con la Base Única SBN con la que cuenta esta Superintendencia, el predio se visualiza de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto con el área inscrita en la Partida Registral N° 70338683, signado con Registro SINABIP N° 2034 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 15103, a favor de Sociedad Beneficencia Pública de Callao, con un área de 2 205.33 m² que representa (1.78 %).
- Parcialmente superpuesto con el área inscrita en la Partida Registral N° 70338684, signado con Registro SINABIP N° 2035 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 15104, a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con un área de 6 174,87 m² que representa (5.07 %).
- Parcialmente superpuesto con el área inscrita en la Partida Registral N° 70336706, signado con Registro SINABIP N° 2011 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 15080, a favor Sociedad Beneficencia Pública de Callao, con un área de 9 929,66 m² que representa (8.02 %).
- Totalmente superpuesto con el área inscrita en la Partida Registral N° 70338685, signado con Registro SINABIP N° 2036 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 15105, a favor Sociedad Beneficencia Pública de Callao, con un área de 24 458,51m² que representa (19.76 %).
- Totalmente superpuesto con el área inscrita en la Partida Registral N° 70338288, signado con Registro SINABIP N° 2030 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 15099, a favor Sociedad Beneficencia Pública de Callao, con un área de 13 260,81m² que representa (10.71 %).
- Totalmente superpuesto con el área inscrita en la Partida Registral N° 70424266, signado con Registro SINABIP N° 2301 del Libro de Callao, con Registro CUS N° 57943, a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con un área de 1 539,40m² que representa (1.25%) del área solicitada.
- Parcialmente superpuesto, en un área de 66 190,96 m² (representa el 53.41% del área solicitada) área donde no se evidencia propiedad estatal u otros antecedentes de inscripción.

"(...)".

12. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, se desprende que: i) el **40.27%** de "el predio" (49 853,91 m²) se encuentra inscrito a favor de la Sociedad de la Beneficencia Pública del Callao, en virtud de las transferencias otorgadas a su favor por esta Superintendencia; ii) el **53.41%** de "el predio" (66 190,96 m²) se encuentra libre de inscripción en los Registros Públicos ; y, iii) el **6.32%** de "el predio" (7 714,27 m²) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia.



13. Que, mediante Oficio N° 673-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016 (en adelante "el oficio") (fojas 56), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de "la administrada", indicándole que deberá excluir el área que representa el 93.68% de "el predio" (116 044,87 m²) en la medida que 49 854,31 m² que constituye el 40,27 % se encuentra inscrito a favor de la Beneficencia Pública del Callao y 66 190,96 m² que representa el 53,41% no cuenta con inscripción registral; por lo que deberá reformular su pedido, para lo cual deberá presentar:

"(...)

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

"(...)"



14. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue válidamente notificado el 28 de abril de 2016, diligencia que se llevó a cabo con el apoderado de "la administrada", Pablo Lopez Mendoza (fojas 56), quien presentó carta poder para la recepción de "el Oficio" (fojas 58), en consecuencia se tiene por bien notificado, motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 20 de mayo de 2016**. Cabe indicar que mediante Acta de notificación N° 041049 (fojas 55), se dejó constancia que el 4 de abril de 2016 no se realizó la notificación de "el Oficio", por falta de indicación de la manzana y lote (fojas 55).



15. Que, mediante escrito presentado el **20 de mayo de 2016** (S.I. N° 13236-2016), "la administrada" dentro del plazo otorgado en "el Oficio", pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección. Para tal efecto presentó los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva de la parcela U (MP1, 3, Eriazo) suscrito por el Ing. Cesar Augusto Madueño Odría (fojas 62); **b)** memoria descriptiva de la parcela 1, suscrito por el Ing. Cesar Augusto Madueño Odría (fojas 67); y, **c)** planos perimétricos de las áreas indicadas en las memorias descriptivas precedentes, Laminas P-1, suscritas por el Ing. Cesar Augusto Madueño Odría en mayo de 2016 (fojas 69 y 70).



16. Que, a fin de determinar si "la administrada" cumplió con subsanar la única observación indicada en "el Oficio", se procedió a evaluar la nueva documentación técnica presentada por "la administrada" por lo que se emitió el Informe de Brigada N° 1049-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2016 (fojas 71), que amplía el Informe de Brigada N° 99-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2016 (fojas 41); en el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente:

"(...)

4.2 Por lo antes expuesto, es preciso indicar que de la evaluación técnica efectuada mediante el Informe de Brigada N° 099-2016/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 29.01.2016, se determinó que del área solicitada de 123 759,54 m² solo se encontraba disponible 7 714,67 m², debiéndose rectificar los planos y memoria descriptiva a dicha área, sin embargo revisado los documentos técnicos presentados mediante la S.I N° 13236-2016 y que comparado con el plano de diagnóstico N° 0273-2016/SBN-DGPE-SDDI, elaborado por esta Subdirección, se observa que éstos hacen referencia a dos polígonos que corresponden a la denominada Parcela U y Parcela 1 con un área de 520 409,58 m² y 2 466,34 m², diferentes al área solicitada inicialmente por lo que se infiere que **"la administrada" no ha logrado subsanar las observaciones técnicas señaladas en el Oficio N° 673-2016/SBN-DGPE-SDDI.**

"(...)

4.8 Visualizado "el predio" en las imágenes del Programa Google Earth, a fin de verificar, si está siendo ocupado con posesión consolidada, encontrándose



RESOLUCIÓN N° 637-2016/SBN-DGPE-SDDI

el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, se verifica que éste en el año 2002 hasta el año 2011, corresponde a un terreno eriazo ubicado en la ladera del cerro con pendiente moderada, que no está delimitado en su totalidad, además de ello se observa que por el lado Oeste colindante a la Av. Néstor Gambeta estaría siendo ocupado parcialmente aprox. (2,0 %) por viviendas de material de ladrillo y de madera en estado precario, de los cuales parte de dichas viviendas estarían afectadas por la mencionada vía, y por el centro de "el predio" existe ocupación consolidada aprox. de 2,50 % y el resto del área sin ocupación, también se observa una carretera trocha que atraviesa el predio y que por el Noroeste, colinda con el cementerio denominado Campo Santo Baquijano de Ventanilla, finalmente en el año 2016, dicha situación continuaría y que visto el Street View dentro del predio existen torres de alta tensión y excavaciones de arena.

(...)"

17. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, se desprende que la documentación técnica enumerada en el décimo quinto considerando de la presente resolución hace referencia a un área de 520 409,58 m² y 2 466,34 m² las cuales discrepan con el área que debió subsanar (7 714,67 m²), por tanto no se ha cumplido con subsanar la única observación formulada.

18. Que, en el caso en concreto, ha quedado demostrado que "la administrada" no cumplió con subsanar la observación que realizó esta Subdirección a través de "el oficio" referente a su pedido de venta directa, debiendo por tanto declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Que, cabe precisar que respecto del área de 7 714,67 m² se ha determinado lo siguiente: **i)** comprende (2) áreas; **ii)** 330,87 m² (Área 1) que representa el 5,36% se superpone con la proyección de la vía expresa Av. Nestor Gambetta la cual constituye un bien de dominio público, no pudiendo ser objeto de acto de disposición alguno. Asimismo, no ha sido posible determinar si se superpone con la vía colectora Central Av. Central, en tanto no se cuenta con información gráfica de su sección vial; **iii)** 1 539,40 m² (Área 2) que representa el 66,35% se ubica en Zona Ecológica - ZE y su remanente 517,97 m² que representa el 33,65% en Zona Industrial Elemental y liviana - IEL (I1-I2); información que deberá tener en cuenta "la administrada" de volver a presentar nuevamente su pedido de venta.

20. Que, por otro lado esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado del 53,41% (66 190,96 m²) de "el predio", conforme a sus atribuciones.

21. Que, asimismo corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la



Subdirección de Supervisión, sobre los predios transferidos a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública del Callao, 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la 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; los Informes Técnico Legales N° 0751-2016-SBN-DGPE-SDDI y N° 0752-2016-SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUANA REQUEJO LLAMO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.4



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