



RESOLUCIÓN N° 665-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de octubre de 2016

VISTO:

El expediente N° 391-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NEMENCIO FAUSTINO PARI**, mediante el cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 831.13 m² ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, dentro un ámbito de mayor extensión denominado **“Área 1 – Remanente I de la Parcela A”** 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 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 el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 escrito presentado el 29 de abril de 2016 (S.I. N° 11078-2016), Nemecio Faustino Pari (en adelante “el administrado”), peticona la venta por subasta pública de “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 12 de mayo de 2015 por la oficina receptora de Ventanilla (fojas 3); **3)** copia simple de plano de ubicación respecto de “el predio” emitido en abril de 2015 por el Ing. Civil Juan Lauro Navarro Vásquez (fojas 5); y, **4)** copia simple de plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en abril de 2015 por el Ing. Civil Juan Lauro Navarro Vásquez (fojas 6); **5)** copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitido por el Ing. Civil Juan Lauro Navarro Vásquez (fojas 7); **6)** copia simple de la partida registral N° 07015046 emitida el 15 de mayo de



2015 por la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8); **7)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en marzo de 2016 por el Ing. Civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 14); **8)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida el 30 de marzo de 2016 por el Ing. Civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 15); y **9)** fotos respecto de “el predio” (fojas 16).

4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado por el artículo 74° de “el Reglamento”, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que el impulso del trámite de venta subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.



5. Que, el numeral 5.1) de la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”) regula la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

6. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, **no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.**



7. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1152-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2016 (fojas 17 - 27), donde se determinó lo siguiente:

“(…) De la evaluación técnica de “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que éste resulta un área de 831,0929 m² (aplicado la tolerancia) este concuerda con el área solicitada, asimismo se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- **Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado Área 1- Remanente I de la Parcela A, inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao, en la Partida N° 07015046 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, con un área remanente de 996 734,39 m² (resultado de las diversas independizaciones efectuadas dentro de esta partida), , adquirido a mérito de lo dispuesto por el artículo 4° del Reglamento de la Ley N° 28687, aprobado por D.S N° 006-2006-VIVIENDA, dejándose constancia en la Resolución Gerencial N° 656-2015/MPC-GGAH del 14.08.2015, declarada consentida mediante Resolución Gerencial N° 767-2015-MPC-GGAH del 17.09.2015, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1776 del libro de Callao y CUS N° 14808. Cabe indicar que revisado el aplicativo SINABIP, existe un (01) proceso Judicial no concluido, siendo el demandado la SBN, por materia Legal de impugnación de Resolución Administrativa.**

De la zonificación vigente de “el predio”, se verifica que visualizado en la página web <http://www.muniventanilla.gob.pe/contenidosnfs/files/mapaZonificación/planoDesarrolloUrbano.pdf>, de la Municipalidad de Ventanilla , aprobado con Ordenanza Municipal 0000018-1995-MPC de fecha 05.10.1995, Ordenanza N° 000002-2010-MPC de fecha 15.01.2010, éste se encuentra parcialmente con **81.32 m² (9,78%) en Zona de Residencial de Densidad Media - RDM,** y el saldo de área de **749,81 m² (38,60 %) en Zona Ecológica.**
“(…)”

8. Que, en virtud de lo expuesto en el informe de brigada que antecede y de la revisión los antecedentes de la aludida partida registral N° 07015046, se advierte que “el predio” se superpone totalmente dentro del ámbito de mayor extensión denominado **Área 1- Remanente I de la Parcela A**, inscrita a favor del Estado representado por la



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 665-2016/SBN-DGPE-SDDI

Municipalidad Provincial del Callao, en virtud de lo dispuesto por el artículo 4° del Reglamento de la Ley N° 28687¹, aprobado por D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.

9. Que, de acuerdo al 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.

10. Que, en virtud de la norma descrita en el considerando que antecede y teniendo en cuenta que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; corresponde declarar improcedente la solicitud de venta por subasta pública peticionada por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 001-2016/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y, el Informe Técnico Legal N° 0781-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** presentada por **NEMECIO FAUSTINO PARI**, 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. 5.2.7.3



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

¹ Artículo 4.- Entidades competentes del proceso de formalización:

4.1 Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 1.4 del artículo 73 y numeral 1.4.3 del artículo 79 de la Ley N° 27972. 4.2 Las municipalidades provinciales planifican, organizan y coordinan, en armonía con los planes de desarrollo urbano de cada localidad, el proceso de formalización de la propiedad informal mediante el reconocimiento, verificación y saneamiento físico legal de los asentamientos humanos, hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). 4.3 Corresponde al alcalde provincial, en el ámbito de su circunscripción territorial, suscribir los títulos de propiedad y los demás instrumentos de formalización.