



RESOLUCIÓN N° 704-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 640-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NICANOR RAÚL LUJAN MENDOZA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 258,20 m² ubicado en el sector A Ampliación Parque Porcino, distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N° P01135392 del Registro de Predios de la Oficina Registral de 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 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 escrito presentado el 9 de agosto de 2016 (S.I. N° 21105-2016), Nicanor Raúl Lujan Mendoza (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, “el administrado” presenta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento de nacional de identidad (fojas 3); **2)** memoria descriptiva del 27 de mayo del 2016 correspondiente a “el predio” (fojas 4); **3)** plano perimétrico de mayo del 2016 correspondiente a “el predio” (fojas 5); **4)** plano de ubicación y localización de mayo del 2016 correspondiente a “el predio” (fojas 6); **5)** copia literal de la partida registral N° P01135392 emitida el 8 de agosto de 2016 por la Oficina de Registros Públicos de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 7); **6)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del 2007 (formularios HR y PU) respecto de un predio y cancelados el 27 de marzo del 2007 ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 16); **7)** recibos



de pago N° 0001523, 0024916 y sin número emitidos el 16 de agosto del 2015 por el Ministerio de Agricultura (fojas 18); **8**) notificaciones sin número emitidos por el Ministerio de Agricultura (fojas 21); **9**) copia de la resolución de subgerencia de catastro y planeamiento urbano N° 36-2016 del 21 de junio del 2016 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Ventanilla (fojas 23); y, **10**) carta poder (fojas 24).

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 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 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 d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice.

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté 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 indubitablemente 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° 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 la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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 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.





RESOLUCIÓN N° 704-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico

11. Que, en efecto, como parte de la calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 1498-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2016 (fojas 25), el cual concluye de la siguiente manera:

(...)

4.1 “El predio” de 1 258,20 m², corresponde con la Partida N° P01135392 del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, Zona registral N° IX – Sede Lima, inscrita a favor del **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI**.

4.2 Asimismo “el predio”, “el predio” se encuentra en el ámbito de la concesión minera “**BIRRAK 1**”, con código **010342094A**, el cual se encuentra Titulado y en situación **Activa**.

4.3 De lo visualizado en las imágenes del Programa Google Earth, se observa que la ocupación de “el predio” en la actualidad es de aproximadamente el 50%, sin embargo no se ha logrado identificar el material de construcción de la ocupación, la actividad que se desarrolla, por otro lado no se observa delimitado en su totalidad con obras civiles.

4.4 “El predio” se encuentra totalmente en **Zona de Asentamiento Productivo Pecuario-Porcino (ZAPP)**, sin embargo no ha sido posible establecer la compatibilidad con el uso actual de “el predio” ya que no se menciona en la información entregada por “el administrado”.

(...)

12. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales se concluye respecto de “el predio” que se superpone totalmente con un predio inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) quien ha asumido la titularidad por razones operativas de conformidad con lo establecido en la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1089 concordante con lo previsto en el artículo 7° del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA – Régimen Temporal Extraordinario de



Formalización y Titulación de Predios Rústicos y Tierras Eriazas Habilitadas, según se verifica en el asiento 00006 de la partida registral N° P01135392 (fojas 28).

13. Que, de conformidad con lo señalado en el párrafo precedente, se puede determinar que “El predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales solo es competente para la aprobación, evaluación, tramite y aprobación de los actos de disposición de bienes de carácter y alcance nacional y aquello que se encuentra bajo su administración; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrada”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida 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, Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 0825 - 2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa promovida por la **NICANOR RAÚL LUJAN MENDOZA**, conforme a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.15.2.1.8



[Handwritten signature in blue ink]
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES