



RESOLUCIÓN N° 719-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 812-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MAYDA YOHANA WILSON BALTAZAR**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 42,00 m², ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia del Callao, 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 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 escrito presentado el 20 de agosto de 2018 (S.I. N° 30738-2018) **MAYDA YOHANA WILSON BALTAZAR** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 3); **2)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Marco Antonio Quipuscoa Rubio, de junio de 2018 (foja 4); **3)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Marco Antonio Quipuscoa Rubio, de junio de 2018 (foja 5); **4)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Marco Antonio Quipuscoa Rubio, de junio de 2018 (foja 6); **5)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral Callao - Zona Registral N° IX Sede Lima, el 16 de julio de 2018 (foja 8); y, **6)** copia simple de la partida registral P01141526 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX - Sede Lima (foja 10).



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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. 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 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.

7. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



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, debemos indicar que en la Provincia Constitucional del Callao, mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA del 2 de diciembre de 2016, se concluyó con el proceso de efectivización de transferencia de funciones, por lo que la Región Callao es competente para **inmatricular**, administrar y **adjudicar** los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”¹, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”². A excepción

¹ Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

² Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos



RESOLUCIÓN N° 719-2018/SBN-DGPE-SDDI

de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de "la Ley", concordado con el artículo 32° de "el Reglamento".

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 "el Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 961-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2018 (foja 20) mediante el cual se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se ubica dentro del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P01139785 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima a favor del Banco de Materiales S.A.C. (foja 21), información que guarda correspondencia con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por "la administrada" (foja 8); y, **ii)** además se encontraría sobre el derecho de vía denominado Calle 25.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se puede determinar que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Banco de Materiales S.A.C, y asimismo, no constituye un bien de carácter y alcance nacional ni se encuentra comprendido en proyecto de interés nacional, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" deviene en improcedente de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución, 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1038-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 847-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018.

urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.



SE RESUELVE:

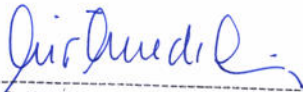
Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MAYDA YOHANA WILSON BALTAZAR**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8.




ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES