



RESOLUCIÓN N° 720-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de octubre de 2016

VISTO:



El Expediente N° 507-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES DE VENTANILLA ALTA** representada por Daniel Alfredo Gonzales de las Casas y Placido Eusebio Crispín Travezaño, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 8 045.20 m², ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional 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 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 22 de junio de 2016 (S.I. N° 16485-2016) la **ASOCIACION DE POBLADORES DE VENTANILLA ALTA**, representada por Daniel Alfredo Gonzales de las Casas y Placido Eusebio Crispín Travezaño (en adelante “la Asociación”), solicita la venta de “el predio” en virtud de la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Placido Eusebio Crispín Travezaño (fojas 2); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Daniel Alfredo Gonzales de las Casas (fojas 3); **c)** certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 2 de junio de 2016 por la Oficina Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **d)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en mayo de 2016 por el Arquitecto Héctor Meneses Meneses (foja 7); **e)** plano de ubicación y localización lamina



U-1 respecto de “el predio” emitido en febrero de 2016 por el Arquitecto Héctor Meneses Meneses (fojas 9); **f)** plano perimétrico lamina P-1 respecto de “el predio” emitido en mayo de 2016 por el Arquitecto Héctor Meneses Meneses (fojas 10); **g)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 11 de junio de 2010 por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao a favor Placido Eusebio Crispin Travezaño (fojas 11); **h)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 11 de junio de 2010 por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao a favor Margaret Elizabeth Urco Cachi (fojas 17); **i)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 11 de junio de 2010 por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao a favor Isaias Yover Huatuco Moya (fojas 21); **j)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 11 de junio de 2010 por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao a favor Lidia Angelica Gonzales Sandy (fojas 26); **k)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 11 de junio de 2010 por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao a favor Giancarlo Crispin Salazar (fojas 32); **l)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 11 de junio de 2010 por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao a favor Esther Rodrigues Herrera (fojas 36); **m)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 11 de junio de 2010 por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao a favor Edder Lendy Quiroz Llanto (fojas 42); **n)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 11 de junio de 2010 por la Gerencia General de Asentamiento Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao a favor Marcelino Tarazona Bahamonde (fojas 50).



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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada que pretenda 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 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”.



7. 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



RESOLUCIÓN N° 720-2016/SBN-DGPE-SDDI

disposición de los bienes de su propiedad.

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 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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 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 formal de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 1448-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2016 (fojas 61); por el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" objeto de la solicitud se encuentra en la totalidad de su área (100%) sobre un ámbito donde **no se identifican gráficamente predios inscritos a favor del Estado representado por la SBN.**

4.2 Luego de insertado el polígono de "el predio" en la Base Gráfica Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado que obran en esta Superintendencia), se encontró que éste se hallaría gráficamente sobre ámbito **sin un Código Único SINABIP (CUS) asignado.** Del mismo modo, luego de realizada la superposición gráfica del polígono de "el predio" sobre la Base Temática de SUNARP, del distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, se observó que este recae sobre un ámbito sin antecedentes registrales.

"(...)".

12. Que, en atención a lo señalado en el Informe descrito en el considerando precedente ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la cual a su vez ha sido corroborado con el certificado de búsqueda catastral, presentado por "el administrado" (fojas 4), por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento", el cual dispone 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. En el mismo



sentido, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", señala 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. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Patrimonio Estatal que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", conforme sus atribuciones.



13. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio", no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa directa presentada por "la Asociación", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

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; el Informe Técnico Legal N° 844-2016-SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES DE VENTANILLA ALTA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



SEGUNDO.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución y copia simple de la documentación técnica pertinente.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8



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