



## **RESOLUCIÓN N° 762-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 octubre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 424-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS HUMBERTO BRAVO FLORES**, representado por **ELIZABETH FERNANDEZ ZEA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 280.00 m<sup>2</sup>, área que se encuentra superpuesta sobre un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° 07015046 de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima, 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante el escrito presentado el 14 de abril de 2016 (S.I. N° 09428-2016) por **Elizabeth Fernandez Zea** en representación de **Carlos Humberto Bravo Flores** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **1)** copia simple de la partida registral N° 70613557 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral Callao, en la cual obran inscritos los poderes que otorga "el administrado" (fojas 3); **2)** copia simple del asiento C00002 de la partida registral N° 70416657 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, del predio de propiedad de "el administrado" (fojas 6) **3)** copia informativa del Oficio N° 280-2014-



SUNARP-ZRIX/CLL/3° SECC-PI del 1 de agosto de 2014, emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 7); **4)** copia informativa del Informe Técnico N° 14816-2014-SUNARP-Z.R. N° IX/OC del 15 agosto de 2014 (fojas 8); **5)** copia informativa de la partida registral N° 70551312 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao (fojas 11); **6)** copia informativa de la partida registral N° 70551313 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao (fojas 13); **7)** certificado de búsqueda catastral del 20 de enero de 2016, emitido por la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX Callao (fojas 15); **8)** copia simple del documento nacional de identidad de la representante de “el administrado” (fojas 17); **9)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ingeniero civil, Juan Lauro Navarro Vásquez (fojas 18); **10)** plano de ubicación de “el predio” Lamina U-01, de enero de 2016, suscrito por el ingeniero civil, Juan Lauro Navarro Vásquez (fojas 20); **11)** plano perimétrico de “el predio” Lamina U-01, de enero de 2016, suscrito por el ingeniero civil, Juan Lauro Navarro Vásquez (fojas 21).

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, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada 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 a) del artículo 77° del citado “Reglamento”, el cual establece:

(...)

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

(...)

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), en concordancia con el numeral 6.3) 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 de 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.

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 del acto





## RESOLUCIÓN N° 762-2016/SBN-DGPE-SDDI

administrativo, la competencia, entendida como aquella 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 orden**, si la titularidad del predio materia de venta, es 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "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° 1163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2016 (fojas 22), según el cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio" con la Base única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado,, se desprende que éste no se encuentra representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en tanto que se superpone: 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, con un área remanente de 996 734,39 m<sup>2</sup> (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 127.09.2015, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1776 del libro del 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.**

4.2 De los documentos presentados en el presente expediente, se verifica que las partidas N° 70551312 y 70551313, no corresponden a "el predio", en tanto que éstas han sido cerradas por haberse acumulado y a su vez otorgado mediante compra venta a favor del Señor **Julián Quispe Anchaya**.

(...)

4.6 De la comparación gráfica de "el predio" con el plano presentado y el plano de diagnóstico N° 2828-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22/08/2016, se verifica que éste presenta tres (03) accesos, los cuales se detallan a continuación:

- 1er acceso: colinda con el lote 05, Mz. V' de propiedad de la sociedad conyugal conformada por **Liz Inés Alegre Capristan y Yexsi Policarpo Eulogio Mío Estrada**.
- 2do acceso: colinda con el lote 04, Mz. V' de propiedad de **Carlos Humberto Bravo Flores** ("el administrado").
- 3er acceso: colinda con el predio del Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao inscrito en la partida N° 07015046, mediante el cual se accede por la calle A.

(...)"

12. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la aludida partida N° 07015046, se advierte que "el predio" es de titularidad del **Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao**,



al respecto es preciso señalar que el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, regula que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; por lo que “el predio” no puede ser materia de disposición por esta Superintendencia, por tanto, lo solicitado por “el administrado” deviene en improcedente.

13. Que, cabe señalar que habiéndose determinado la improcedencia de lo solicitado, no corresponde continuar con la evaluación del cumplimiento de la causal de venta directa invocada.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto a las partidas N° 70551312 y N° 70551313, adjuntas a la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, ambas de la Oficina Registral Callao, tal como se ha señalado en el considerando décimo primero de la presente Resolución, las mismas han sido cerradas tras haber sido acumuladas en la partida N° 70551315, siendo que a la fecha el inmueble inscrito en esta partida registral no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia (fojas 36).

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; y, el Informe Técnico Legal N° 886-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **CARLOS HUMBERTO BRAVO FLORES**, representado por **ELIZABETH FERNANDEZ ZEA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



**ABOG. Carlos Restegui Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES