

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 793-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de noviembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 067-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **A&C TRANSPORT GENERAL SERVICE S.A.C.**, debidamente representada por su Gerente General **CÉSAR ANDRÉS RONCEROS CASTILLA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1 826,32 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito del Callao, provincia Constitucional del Callao, que se superpone parcialmente sobre las áreas de mayor extensión inscritas en las partidas registrales N° 70599004 y N° 70606837 de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima, signados con CUS N° 92706 y 93346 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales respectivamente, 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 8 de enero de 2016 (S.I. N° 00529-2016) por la empresa **A&C TRANSPORT GENERAL SERVICE S.A.C.**, debidamente representada por su Gerente General **César Andrés Ronceros Castilla** (en adelante "la administrada") 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)** Formulario de Atención N° 00232-2016 del 8 de enero de 2016 presentado por Oscar Pedro Nufflid Lozano en representación de "la administrada" (foja 5); **2)** copia simple del

documento nacional de identidad de César Andrés Ronceros Castilla (foja 6); **3)** contrato privado de transferencia de posesión de bien inmueble suscrito entre Dominga Salvatierra de Algoner y “la administrada”, con intervención de Fany Zaida Algoner Salvatierra en calidad de testigo a ruego, del 28 de octubre de 2015 (fojas 7); **4)** copia certificada de la constancia de posesión expedida por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao del 22 de julio de 2008 (fojas 10); **4)** copia certificada del acta de diligencia de lanzamiento emitida por el Octavo Juzgado Penal del Callao del 21 de mayo (no señala el año) (fojas 11); **5)** certificado de búsqueda catastral de “el predio” expedido por la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima del 11 de noviembre de 2015 (fojas 16); **6)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ing. Civil, Richard Walter Flores Gabriel de agosto de 2015 (fojas 19); **7)** plano perimétrico-ubicación suscrito por el Ing. Civil, Richard Walter Flores Gabriel de agosto de 2015 (fojas 20); **8)** declaración jurada suscrita por el Ing. Civil, Richard Walter Flores Gabriel de diciembre de 2015 (fojas 21); **9)** copia certificada de la partida registral N° 70599004 expedida por la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima del 18 de noviembre de 2015 (fojas 22); **10)** certificado de vigencia del gerente general, Cesar Andrés Ronceros Castilla del 25 de noviembre de 2015 y el 06 de enero de 2016 (fojas 31); **11)** copia certificada de la partida registral N° 70071620 expedida por la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima del 31 de diciembre de 2015 (fojas 37); **12)** original de la declaración jurada del impuesto predial pago de impuesto predial (HR, PR y HLP) expedidas por la Municipalidad Provincial del Callao correspondiente al año 2010 (fojas 40); **13)** estados de cuenta corriente, correspondientes al año 2010 (fojas 43); y, **14)** declaración jurada del pago del impuesto predial (HR y PR) expedidas por la Municipalidad Provincial del Callao, correspondientes al año 2015, con fecha de recepción del 25 de noviembre de 2015. (fojas 45).

4. Que, mediante el escrito presentado el 23 de marzo de 2016 (S.I. N° 06810-2016) (fojas 47), “la administrada” adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Cesar Andres Ronceros Castilla (foja 48); **2)** copia simple de las declaraciones juradas del pago de autoavalúo expedidas por la Municipalidad Provincial del Callao correspondiente a los años 1985, 1987, 1988, 1990, 1991, 2004 (fojas 49); **2)** copia simple del pago del impuesto al patrimonio personal expedido por la SUNAT correspondiente al año 1992, con fecha de recepción del 6 de julio de 1992 (fojas 63); **3)** copia simple del certificado de supervivencia expedido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de las Mercedes – Mi Perú Ventanilla del 06 de octubre de 2010 (fojas 64); y, **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de “el predio” expedido por Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima del 11 de noviembre de 2015 (fojas 65).

5. 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”, que dice:

“(...)

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.”*



## **RESOLUCIÓN N° 793-2016/SBN-DGPE-SDDI**

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...".

8. Que, el numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 698-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016 (fojas 72), según el cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

4.1 Comparado "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 se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente con un área de 1 601,56 m<sup>2</sup> (87.69 % del área solicitada). en ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 70599004 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 92706, dicha partida fue independizada de la partida registral N° 70373515 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, trasladándose las cargas que sobre la misma existían como son : anotación de demanda y declaración de Patrimonio Cultural de la Nación, esta última ha sido levantada en el asiento E 0002 de la partida registral N° 70599004.
- Así mismo mediante la Resolución N°788-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de noviembre de 2015, se aprobó la III Subasta Pública del predio inscrito en la Partida Registral N° 70599004, la



misma que fue adjudicado el 16 de diciembre de 2015 a favor de terceros. Sin perjuicio de lo indicado, se observa en el asiento D0003, de la Partida antes mencionada existe la anotación de la Medida Cautelar de No Innovar interpuesta por Eddy Martin Villegas Colan sobre Acción de Amparo.

- Y el área restante de 224,76 m<sup>2</sup> (12.31% del área solicitada) en ámbito del predio de mayor extensión de Propiedad del **Estado Peruano**, inscrito en la Partida Registral N° 70606837 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con registro SINABIP N° 5928 del Libro Callao y CUS N° 93346. El cual colinda por el Norte con el Predio de Propiedad Estatal inscrito en la Partida N°70599003, por el Este con el Predio de Propiedad Estatal Inscrito en la Partida N°70599003, por el Sur con el Área Remanente de la Partida N°70599004 y propiedad de terceros, por el Oeste con Propiedad de Terceros.

4.3 Elaboró el Plano de Diagnóstico N° 0972-2016/SBNSDDI, con la información que obra en el archivo digital de esta Superintendencia, y con la información proporcionada por "el administrado", en la que se verifica que existen dos accesos al predio:

- 1° Acceso: Por el Lado Suroeste con la vía asfaltada denominado (P. J VIRU) aparentemente de propiedad de terceros.

4.4 Que, revisado los linderos del predio inscrito en la partida electrónica N°70071620 que corresponde a la propiedad del administrado se verifica que por el lado derecho, este colinda con la falda de los cerros. No obstante estos cerros actualmente han sido inscritos a favor del Estado en la Partida Electrónica N°70606837 siendo colindantes y que se superponen parcialmente con "el predio" solicitado por lo que se infiere que este no colinda con el predio del administrado.

(...)

4.6 Insertó el polígono de "el predio" en la Base grafica de Portafolio se verifica que éste recae parcialmente con 1 601,56 m<sup>2</sup> en un ámbito de mayor extensión que en la actualidad ha sido Subastado a favor de terceros.

(...)"

11. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente y del plano de diagnóstico N° 972-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2016 (fojas 75), se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **1)** se encuentra parcialmente superpuesto en 1 601,56 m<sup>2</sup> (87.69 % del área solicitada), con el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 70599004 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; y, **2)** el área restante de 224,76 m<sup>2</sup> (12.31 % del área solicitada) inscrita en la partida registral N° 70606837 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS 93346. Cabe indicar que si bien ambas partidas se encuentran registralmente inscritas a favor del Estado, es necesario analizar los antecedentes y actos efectuados respecto a las mismas, a fin de determinar si es posible efectuar actos de disposición por parte de esta Subdirección; así como de ser el caso, verificar si se cumplen los presupuestos formales de la causal invocada.

12. Que, de la revisión de la partida registral N° 70599004 sobre la cual se superpone el 87.69% del área solicitada, corresponde señalar que dicho inmueble a la fecha de su pedido, contaba con una Resolución que aprobó su venta mediante Subasta Pública (Resolución N°788-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015), por lo cual no era factible de ningún acto de disposición, siendo que a la fecha el inmueble inscrito en la referida partida es de propiedad de terceros (fojas 79). Asimismo, se informa que, consta en el asiento B00005 de la partida en referencia, el cierre de la partida por acumulación de la misma con los lotes inscritos en las partidas registrales N° 70599001 y 70599002, formando una nueva unidad inmobiliaria inscrita en la partida N° 70616011 del Registro de Predios del Callao; por lo que el inmueble inscrito en la partida materia de análisis no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por tanto no es factible de disposición.

13. Que, por su parte en lo que respecta al 12.31% del área solicitada, que se superpone con el área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 70606837 a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ha quedado técnicamente demostrado, conforme se desprende del Informe descrito en el décimo considerando de la presente resolución, que el área inscrita en la partida registral N° 70071620 de propiedad de "la administrada" colinda con el área de mayor extensión de titularidad del Estado registrado en la partida registral N° 70606837; sin embargo, se encuentra distante



## **RESOLUCIÓN N° 793-2016/SBN-DGPE-SDDI**

de ese 12.31% que "la administrada" ha solicitado en venta directa y que también forma parte de la mencionada propiedad estatal. Por lo que habiéndose determinado que no existe colindancia, carece de objeto pronunciarnos respecto a la accesibilidad sobre el 12.31 % del área requerida.

14. Que, de lo expuesto en el décimo segundo y décimo tercero considerandos precedentes, se concluye respecto de "el predio" que parte del él no es propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, en mérito a que es propiedad de terceros y el área restante no colinda con el predio de propiedad de "la administrada" razón por la cual no cumple con lo señalado en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", debiéndose declarar improcedente lo solicitado y disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, una vez quede consentida 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 928-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **TRANSPORT GENERAL SERVICE S.A.C.**, representada por su Gerente General **CÉSAR ANDRÉS RONCEROS CASTILLA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

### **Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



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