

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 804-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 483-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIANO CESAR MAGUILL ALVAREZ BRUNO** y **VERONICA CRISTINA GUARDAMARINO GAMARRA** mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 100.56 m², superpuesta sobre un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios del Callao, con Registro CUS N° 14808, 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 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 26 de mayo de 2016 (S.I. N° 13837-2016), **MARIANO CESAR MAGUILL ALVAREZ BRUNO** y **VERONICA CRISTINA GUARDAMARINO GAMARRA**, (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan - entre otros - los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia certificada de la partida registral N° 70416491 de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 3); **c)** copia simple del contrato de adjudicación del lote del 15 de enero de 2000, otorgada por la Asociación de Vivienda Santa Rosa (fojas 4); **d)** copia certificada del Acta de

inspección Judicial N° 489, emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de las Mercedes – Mi Perú Ventanilla (fojas 7); **e**) copia autenticada de la Constancia de Posesión, emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de las Mercedes – Mi Perú Ventanilla, del 22 de agosto de 2014 (fojas 18); **f**) copia autenticada del Acta de Inspección Judicial N° 489-B, emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de las Mercedes – Mi Perú Ventanilla (fojas 9); **g**) copia autenticada de la Constancia de Posesión, emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación del Centro Poblado Nuestra Señora de las Mercedes – Mi Perú Ventanilla, del 22 de agosto de 2014 (fojas 10); **h**) certificado de búsqueda catastral de “el predio”, del Registro de Predios, del 20 de abril de 2016 (fojas 11); **i**) plano de ubicación y localización, lámina U-1, de agosto de 2015, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro (fojas 13); **j**) plano de perimétrico, lámina P-1, de agosto de 2015, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro (fojas 14); y, **k**) memoria descriptiva del plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro (fojas 16).



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 “los administrados”, 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) 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 6.3) de la “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° 804-2016/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 del acto 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 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, "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1417-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2016 (fojas 22) según el cual se concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

- 4.1 "El predio" de 100.56 m² objeto de la solicitud de venta directa por la causal "a" se encuentra en la totalidad de su área (100%) dentro del área de mayor extensión inscrita a favor del **Estado representado por la Municipalidad Provincial del Callao**, en la partida N° **07015046** del registro de predios de la Oficina Registral del Callao, con el CUS 14808.
- 4.2 "El predio" no se ve afectado por comunidades campesinas, derechos mineros ni restos arqueológicos, sin embargo, se ve afectado por una ocupación de terceros en un 34.26 % (34.45 m²) del total del área en evaluación.
- 4.3 "El predio" es colindante por el fondo del Lote 14 de la Mz. S inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Santa Rosa en la Partida N° 70416491, adjudicado a favor de "el administrado", sin embargo, no tiene acceso exclusivo por medio de este lote, si no se puede acceder también por una vía de circulación por la cual acceden a las viviendas aledañas a este.

"(...)"

12. Que, conforme a la causal de venta directa prevista en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento", invocada por "el administrado", y teniendo en cuenta que " el predio" debe ser de libre disponibilidad, corresponde evaluar si cumple con los requisitos que exige la causal invocada conforme se detalla a continuación: **a)** que "el predio" se encuentre inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de bienes Estatales; **b)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; y, **c)** que el único acceso directo al predio del Estado sea posible a través de aquel.



13. Que, debemos precisar que, de lo señalado en el Informe descrito en el décimo primer considerando de la presente Resolución y de la revisión de los antecedentes registrales, se ha determinado que “el predio” se superpone sobre el predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 07015046 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, a nombre del Estado, representado por la **Municipalidad Provincial del Callao**, como consta en el asiento C00002 de la referida partida registral; por lo que, resulta de aplicación lo señalado en el numeral 1 del artículo 32° de “el Reglamento”, según el cual, 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; por lo expuesto, esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre “el predio”. En consecuencia, carece de sentido pronunciarse por los demás requisitos señalados.

14. Que, por la razón expuesta en el considerando precedente, en el presente caso no se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta 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; y, el Informe Técnico Legal N° 934-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARIANO CESAR MAGUILL ALVAREZ BRUNO y VERONICA CRISTINA GUARDAMARINO GAMARRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.1.8



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