

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 891-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 813-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RICARDO HONORATO BALTA SALAZAR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 15 926,36 m², ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de 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 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 19 de octubre de 2016 (S.I. N° 28705-2016) **RICARDO HONORATO BALTA SALAZAR** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta de "el predio" por cuanto – según dice – ejerce posesión en Este desde el año 1989 (fojas 1 al 6). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** constancia de no adeudo del 19 de setiembre de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 7); **b)** certificado de búsqueda catastral respecto de "el predio" emitido el 17 de agosto de 2016 por la Oficina Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8); **c)** memoria descriptiva y cuadro técnico de coordenadas respecto de "el predio" emitidas en agosto de 2016 (foja 6 y 7); **d)** copias autenticadas de las Declaraciones Juradas de Autoevaluó (HR, PR y PU) emitidas el 19 de setiembre de 2016 por la fedataria Gladys Montes Gavidia de la Municipalidad Distrital de Carabayllo desde el año 1977 al 2016 (fojas 11 al 53); **e)** Formulario PR del Impuesto Predial 2016 N° de



Cuponera 0063657 (fojas 54); **f**) copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 55); **g**) plano de ubicación – localización (lamina PU-01) emitido en agosto de 2016 (fojas 56); y, **h**) plano perimétrico – ubicación (lamina PP-01) emitido en agosto de 2016 (fojas 57).

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 complemente 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 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, el certificado de búsqueda catastral del 1 de setiembre de 2016, presentado por “el Administrado”, concluye entre otros, que “el predio” se encuentra comprendido en



RESOLUCIÓN N° 891-2016/SBN-DGPE-SDDI

un ámbito donde no se visualiza antecedente grafico registral (fojas 8).

12. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal, la información indicada en el considerando que antecede ha sido corroborada mediante el Informe de Brigada N° 1848-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2016 (fojas 58 y 59); por el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el solicitante, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, encontrándose el predio de la siguiente forma:

- En el ámbito que no se encuentra identificado con el Código Único SINABIP (CUS), y que consultado la Base Gráfica referencial de SUNARP, se encuentra libre de inscripción registral.

(...)"

13. Que, en atención a lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, concordada con el artículo 48° de "el Reglamento", según el cual, 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.

14. Que, no obstante a lo indicado en el considerando precedente, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio respecto de "el predio" a favor del Estado, conforme sus atribuciones.

15. 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 "el Administrado", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

16. Que, es conveniente precisar que, mediante escrito presentado el 19 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34999-2016) "el Administrado" se acoge al silencio administrativo positivo (fojas 60 al 69). Al respecto, el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA de esta Superintendencia, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA, **clasifica el procedimiento de venta directa como un procedimiento de evaluación previa, sujeto a silencio negativo**; razón por la cual



no es aplicable el silencio administrativo positivo a su solicitud.



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; y el Informe Técnico Legal N° 1069-2016-SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por en el señor **RICARDO HONORATO BALTA SALAZAR**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N° 5.2.1.8



[Handwritten signature in blue ink]
ABGG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES