



## **RESOLUCIÓN N° 1272-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 921-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO CULTURAL RONDOBAMBA – CENCUR**, representado por su presidente Calixto Flores Acuña, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 5 694,74 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del kilómetro 28,5 de la autopista Panamericana Norte, margen derecha de la ruta Lima-Ancón, luego en dirección a la prolongación de la avenida San Pedro de Choque margen derecha, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 7 de agosto de 2019 (S.I. N° 33790-2019), el **CENTRO CULTURAL RONDOBAMBA – CENCUR**, representado por su presidente Calixto Flores Acuña (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del documento nacional de identidad de su representante (fojas 6); **2)** certificado literal de la partida registral N° 02002132 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima emitido por la SUNARP (fojas 8); **3)** copia simple del certificado de vigencia del consejo directivo emitido por la SUNARP el 15 de julio de 2019 (fojas 9); **4)** copia simple del contrato de transferencia de posesión suscrito el 26 de diciembre de 2002 (fojas 11); **5)** copia simple del contrato de transferencia de bien inmueble suscrito el 13 de enero de 2006 (fojas 14); **6)** copia simple de la constancia de posesión N° 237-



2016/SGCSPU-MDPP del 26 de enero de 2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 17); **7)** copia simple de las declaraciones juradas del impuesto predial HR-PU de los años del 2006, 2007, 2008, 2015, 2017, 2018 y 2019 (fojas 18); **8)** copia simple de la boleta de pago de arbitrios municipales de los años 2006 y 2008 (fojas 23); **9)** certificado de zonificación y vías N° 0410-2019-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 25 de marzo de 2019 (fojas 31); **10)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Hilario Dionisio Primo Santillán (fojas 36); **11)** copia fedateada del acta de asamblea general extraordinaria del 24 de noviembre de 2002; **12)** copia fedateada del registro de padrón de socios (fojas 39); **13)** certificado literal de la partida registral N° 14155368 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 137); **14)** plano perimétrico PP-1 de agosto de 2018, suscrito por el ingeniero civil Hilario Dionisio Primo Santillán (fojas 139); y, **15)** plano de ubicación y localización PU-1 de agosto de 2018, suscrito por el ingeniero civil Hilario Dionisio Primo Santillán (fojas 140).



**4.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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.º 006-2014/SBN")



**5.** 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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.



**6.** Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establece 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**7.** Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**8.** Que, como parte de etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1208-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2019 (fojas 141), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del **Estado** en la partida registral N° **14155368** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 144), con CUS N° **124179**.
- ii. Según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup>, en marzo de 2014 se observa un cerco perimétrico de material rústico, en abril de 2009 se visualiza totalmente desocupado, en febrero de 2011 se advierten edificaciones en un área aproximada de 177,46 m<sup>2</sup> (que representa 3,12% de "el predio"); y, en agosto de 2018 la

<sup>1</sup>Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"  
6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



## **RESOLUCIÓN N° 1272-2019/SBN-DGPE-SDDI**

ocupación se incrementó a un área aproximada de 400,08 m<sup>2</sup> (que representa 7,03% de "el predio").

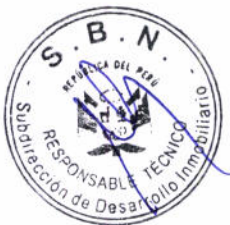
- iii. Según la Ficha Técnica N° 0776-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de mayo de 2018 (fojas 148), se observó que "el administrado" ocupa "el predio".
- iv. La documentación presentada, tales como: la copia simple del contrato privado de transferencia de posesión del 26 de diciembre de 2002, contrato privado de transferencia de bien inmueble del 13 de enero de 2006, las declaraciones juradas del pago del impuesto predial HR-PU de los años del 2006, 2007, 2008, 2015, 2017, 2018 y 2019, los recibos de pagos de arbitrios municipales, entre otros; no consignan información técnica que permita correlacionarlas con "el predio".
- v. Cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media - RDM, según el Plano de Zonificación del Distrito de Carabaylo, aprobado mediante la Ordenanza N° 1849-MML, consignada en el Certificado de Zonificación y Vías N° 0410-2019-MML-GDU-SPHU del 25 de marzo de 2019, no estableciéndose compatibilidad para el desarrollo de las actividades deportivas y culturales.

9. Que, mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2019 (S.I. N° 33790-2019) (fojas 149), "el administrado" adjunta la documentación que se detalla a continuación: a) copia simple de la solicitud de adjudicación de "el predio" por adjudicación directa (S.I. N° 15079-2016) (fojas 150), b) copia certificada de la Resolución N° 693-2016/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente la adjudicación de "el predio" (fojas 154), y c) copia simple de la solicitud del 4 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30420-2016) mediante la cual se solicitó la inmatriculación de "el predio" (fojas 157). En dicho contexto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1379-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019 (fojas 158), que concluyó que "el administrado" no ha presentado documentación adicional que acredite posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

10. Que, en el caso concreto, "el administrado" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual se advierte cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, al haberse determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde que esta Subdirección evalúe si cumple los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación:

11.1. De la Ficha Técnica N° 0776-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de mayo de 2018 (fojas 148), que contiene la inspección realizada a "el predio" el 23 de marzo de 2018 como parte del procedimiento para su primera inscripción de dominio, se observó que "el administrado" **se encuentra ocupándolo para la realización de actividades folclóricas en favor de sus socios**. Asimismo, en la solicitud de venta se consigna lo



siguiente: «(...) "el administrado" en la necesidad de contar con un local propio para el desarrollo de sus actividades deportivas y culturales (...); por lo que se colige que "el administrado" estaría utilizando "el predio" para actividades culturales.

11.2. Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem vi) del octavo considerando de la presente resolución, "el predio" recae sobre zonificación Residencial de Densidad Media - RDM, según el Plano de Zonificación del Distrito de Carabaylo, aprobado mediante la Ordenanza N° 1849-MML, consignada en el Certificado de Zonificación y Vías N° 0410-2019-MML-GDU-SPHU del 25 de marzo de 2019, no estableciéndose compatibilidad para el desarrollo de las actividades deportivas y culturales.

11.3. Al respecto, el literal c) del Certificado de Zonificación y Vías N° 0410-2019-MML-GDU-SPHU señala expresamente lo siguiente: "**En Residencial de Densidad Media – RDM Usos Permitidos:** Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial"; en tal sentido, el uso que le da "el administrado" a "el predio", no está señalado dentro de los usos permitidos para la zonificación, con lo cual se incumple con uno de los requisitos de la causal referida a la existencia de compatibilidad de uso.

12. Que, ha quedado demostrado que la solicitud de "el administrado" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" en la medida que el uso para el cual destina "el predio" es incompatible con la zonificación Residencial de Densidad Media - RDM; motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde comunicar a 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

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 1394 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2019 y el Informe Técnico Legal N.° 1519-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2019.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CENTRO CULTURAL RONDOBAMBA – CENCUR**, representado por su presidente Calixto Flores Acuña, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** **COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I.N.° 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES