



## **RESOLUCIÓN N° 696-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de agosto de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 573-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PROPIETARIOS DEL MERCADO SANTA CRUZ - MIRAFLORES**, representado por su Presidente, Miguel Ángel Flores Cristobal, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 47489873 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; que – según la documentación técnica adjunta – corresponde a 2 312,39 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

### **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 (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 10 de junio de 2019 (S.I. N° 18767-2019), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PROPIETARIOS DEL MERCADO SANTA CRUZ - MIRAFLORES**, representada por su presidente, Miguel Ángel Flores Cristobal (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su presidente (fojas 5); **b)** copia simple de la partida registral N° 111294033 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **c)** copia simple de la partida registral N° 4748987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 al 10); **d)** copia simple de su constitución (fojas 11 al 50); **e)** copia simple del Padrón de Socios (fojas 51 al 147); **f)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” con fecha junio del 2019, firmado por el arquitecto Amadeo Veliz Malpica, con colegiatura CAP N° 1576 (fojas 148 y 149); **g)** copia simple del plano perimétrico de “el predio” de fecha junio



del 2019, suscrito por el arquitecto Amadeo Veliz Malpica, con colegiatura CAP N° 1576 (fojas 150); y, **h**) copia simple del Plano de Ubicación de "el predio", de fecha junio 2019, suscrito por el arquitecto Amadeo Veliz Malpica, con colegiatura CAP N° 1576(fojas 151).

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 del Estado 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN"), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, el numeral 1) del 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 00708-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2019 (fojas 152), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** del desarrollo de los datos contenidos en la documentación técnica presentada por "la administrada" se determinó que "el predio" es de 2 312,39 m<sup>2</sup> ubicado en la Av. General Mendiburu N° 1775 - Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; **ii)** corresponde al 46.25 % del área de mayor extensión inscrita a favor del Supremo Gobierno (Estado) y la Municipalidad Distrital de Miraflores en la partida registral N° 47489873 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 25914 (fojas 156 al 159); **iii)** de la inspección realizada el 17 de febrero de 2009 al CUS N° 25914, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 264-2009/SBN-GO-JAR, por profesionales de la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones se observó, entre otros, que en el área inspeccionada funciona el mercado de abastos denominado Santa Cruz y un complejo municipal conformado por un comedor municipal, un CEI, puesto de salud, biblioteca, aulas para talleres diversos y un ceo municipal; y **iv)** "la administrada" no presentó documentación que acredite la antigüedad de posesión para sustentar la procedencia de la venta directa por causal c).





## **RESOLUCIÓN N° 696-2019/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, de la revisión del legajo digital del CUS N° 25914, que obra en el aplicativo SINABIP se advierte de la Escritura Pública del contrato de permuta y compra venta otorgada por Raquel Meller de Fenig a favor del Supremo Gobierno (hoy Estado) y del Concejo Distrital de Miraflores (fojas 169), que al Estado le corresponde el 56.80% de las acciones y derechos del predio inscrito en la partida registral N° 47489873 y a la entidad edil la proporción del 43.20%.

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando anterior el Estado y la Municipalidad Distrital de Miraflores son copropietarios de "el predio" en atención a lo dispuesto en el artículo 969° del Código Civil Peruano según el cual *"Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o mas personas"*.

11. Que, en ese contexto corresponde determinar si es posible que esta Superintendencia disponga de "el predio" bajo la modalidad de venta directa considerando que se encuentra inscrito en copropiedad con la Municipalidad Distrital de Miraflores.

12. Que, al respecto la Dirección de Normas y Registros- DNR en virtud de lo establecido en el literal a) del artículo 34° de Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2010, ha señalado en el Informe N° 188-2018/SBN-DNR-SDNC del 23 de mayo de 2018 (fojas 161), ampliado con el Informe N° 191-2018/SBN-DNR-SDNC del 29 de mayo de 2018 (fojas 157)<sup>1</sup>, entre otros, que para la disposición de los predios de dominio privado estatal bajo la modalidad de venta directa, deberá sustentarse en el cumplimiento de una de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento", no habiéndose regulado en esta modalidad la venta directa de acciones y derechos de un bien inmueble en su condición de copropietario.

13. Que, teniendo en cuenta que "la administrada" pretende adquirir el 46.25% de las acciones y derechos del predio inscrito en la partida registral N° 47489873, en copropiedad del Estado y la Municipalidad Distrital de Miraflores, y que la normativa relacionada a los bienes inmuebles del Estado no prevé la venta directa de acciones y derechos de un predio de propiedad estatal, corresponde declararse improcedente la solicitud presentada por "la administrada".

14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección se pronuncie sobre el cumplimiento de los demás requisitos de forma de la causal invocada (causal c).

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.

<sup>1</sup> Emitidos por la Subdirección de Normas y Capacitación en atención a la consulta formulada por esta Subdirección con Memorándum N° 1575-2018/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N°852 - 2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2019; y, el Informe Técnico Legal N°0859-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2019.



**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PROPIETARIOS DEL MERCADO SANTA CRUZ -MIRAFLORES**, representado por su Presidente, Miguel Angel Flores Cristobal,, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I. 20.1.1.8



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES