



RESOLUCIÓN N° 267-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 723-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO POBLADO SANTA CRUZ DE MORÚTA – CARABAYLLO**, representado por su presidente Cipriano Huamán Fernández, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 48 793,57 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 mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 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 22 de agosto de 2016 (S.I. N° 22485-2016) el **CENTRO POBLADO SANTA CRUZ DE MORÚTA – CARABAYLLO**, representado por Cipriano Huamán Fernández en su calidad de presidente (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de documento de identidad de Cipriano Huamán Fernández (fojas 3); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitida por la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 20 de julio de 2016 (fojas 4); **c)** copia simple de la Partida Registral N° 11433862 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **c)** copia simple del plano perimétrico P-1 de julio de 2015 (fojas 14); **d)** copia simple del plano de ubicación P-1 de mayo de 2015 (fojas 15); **e)** copia simple de Memoria descriptiva del 13 de julio de 2015 (fojas 16); **f)** copia simple del testimonio de la escritura



pública de la constitución del Centro Poblado Santa Cruz de Moruta (fojas 20); **g)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 120-2002/MDC expedida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 25); **h)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida 01 de julio de 2012 (fojas 31); **i)** copias simples de la declaraciones juradas de autoevaluó HR-pu (fojas 31); y; **j)** fotografías (fojas 39).

4. Que, mediante escrito presentado el 23 de agosto de 2016 (S.I. N° 22617-2016), "el administrado" reitera su solicitud de venta directa de "el predio", adjuntado los originales de las declaraciones juradas de autoevaluó correspondientes a los años 2004 y 2005 correspondiente a Eber Marquez Camayo y Sonia Nancy Camayo Horihuela (fojas 41).

5. 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").

6. 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".

7. 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 es 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".

8. 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección 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 los administrados, 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, en efecto, como parte de la calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 1655-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre del 2016 (fojas 47), el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 41 568.93 m², no cuenta con inscripción registral a





RESOLUCIÓN N° 267-2017/SBN-DGPE-SDDI

favor del Estado; **ii)** 7 224, 64 m², se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13284523 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, CUS N° 87494 (fojas 62); y, **iii)** dos secciones de 4 778,36 m² y 1 788,87 m² corresponden a la zona arqueológica denominada Cerro Cañón.

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada”; requiriéndole mediante Oficio N° 2132-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 58), lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica en la que excluya el área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado y el área que corresponde a zona arqueológica denominada Cerro Cañón, en la medida que dicha áreas no pueden materia de actos de disposición; **ii)** presente el certificado de vigencia de poder; **iii)** enmarque su solicitud de venta a una de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”; y, **iv)** presente los documentos correspondientes de acuerdo a la causal seleccionada debiendo tener en cuenta para ello lo señalado en el numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

13. Que, mediante escrito presentado el 24 de febrero del 2017 (S.I. N° 05631-2017), “el administrado” varió su domicilio procesal sito en: Mz D Lote 4, Centro Poblado La Molina, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (fojas 57). Sin embargo, es conveniente precisar que “el Oficio” fue diligenciado en el domicilio señalado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, no pudiendo ser notificado según consta en el Acta de Constancia emitida por la Unidad de Trámite Documentario (fojas 60), por no ubicarse la dirección consignada en dicho documento.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, “el Oficio” fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 23 de marzo de 2017, siendo recibido por Cipriano Huamani Fernández, representante de “el administrado”, quien se identificó con DNI N° 10403182; razón por la cual se tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. En tal sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 18 de abril de 2017.

15. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 61), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



16. Que, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa, esta Subdirección prescinde del pedido de información efectuado al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI mediante Oficio N 2853-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2016 (fojas 53), no obstante, de obtenerse dicha información, se tendrá en cuenta en caso “el administrado” presente en una nueva oportunidad su solicitud.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, ésta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, respecto del área que se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado señalada en el décimo segundo considerando de la presente resolución, de conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 313-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **CENTRO POBLADO SANTA CRUZ DE MORÚTA – CARABAYLLO**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: DERIVAR una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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.

CUARTO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1



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