

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 643-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 511-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CORPORACION DE EMPRESARIOS Y COMERCIANTES SAN JORGE**, representada por su presidente Warner Elmo Llallico Huancaya, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** del predio de 10 227,67 m², denominado Lote B, ubicado entre la Av. Nicolás de Piérola y Ca. Los Artesanos en el distrito Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en favor del Estado, en la Partida 40120815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede 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 solicitud presentada el 8 de junio del 2016 (S.I. N° 15164-2016), por la **CORPORACION DE EMPRESARIOS Y COMERCIANTES SAN JORGE**, representada por su presidente Warner Elmo Llallico Huancaya (en adelante "la administrada") solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida registral N° 13630759 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, expedida el 26 de mayo del 2016 (fojas 3); **b)** copia simple de la vigencia de poder de "la administrada" partida N° 13630759 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, expedida el 4 de junio



del 2016 (fojas 6); c) copia simple del Documento Nacional de Identidad de Warner Elmo Llallico Huancaya (fojas 7); y, d) copia simple la Resolución 311-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de abril del 2016 respecto de “el predio” (fojas 8).

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. Cabe señalar que, el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, que regula los “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013, derogada por la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por la Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 06 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).



5. Que, asimismo, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto en la Única Disposición Transitoria de “la Directiva N° 001-2016/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.



6. Que, de conformidad con el citado artículo 74° de “el Reglamento”, establece que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento el último párrafo del citado dispositivo reglamentario prevé que el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la Entidad a iniciar el procedimiento de venta.



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 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.

8. 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 de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que sin perjuicio de ello, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 968-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio del 2016 (fojas 10), ampliado en el Informe de Brigada N° 1420-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre del 2016 (fojas 23) según los cuales se concluyó, entre otros, lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica de “el predio”, con la información del plano perimétrico-Ubicación N° 465-2009/SBN-DGPE-SDAPE, registrado en el legajo digital del aplicativo SINABIP y con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se desprende que “el predio” se superpone de la siguiente manera:

- Totalmente con 10 227,67 m² (100 %) con el predio denominado “Lote B” del Cuartel de Santa Catalina, inscrito en la Partida N° 40120815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y que a su vez éste fue transferido a favor del **Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, para la ejecución del proyecto denominado: iniciativa**



RESOLUCIÓN N° 643-2016/SBN-DGPE-SDDI

Privada en Infraestructura Penitenciaria y Renovación Urbana-Proyecto Tinkuy Plaza, cuya adjudicación está siendo promovida por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos a través de una iniciativa privada bajo los lineamientos de PROINVERSION a mérito de la Resolución N° 990-2014/SBN-DGPE-SDDI del 04.12.2014., debiendo destinar el área transferida únicamente para la ejecución de dicho proyecto, correspondiéndole el registro SINABIP N° 11 del libro de Lima y CUS N° 24682.

Revisado la Resolución N° 0311-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 18.04.2016, emitido por la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal –SDAPE, adjuntado por “la administrada”, se verifica que dicha resolución resolvió **disponer la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado**, respecto del predio de 10 227,67 m², denominado “Lote B” del Cuartel de Santa Catalina, asimismo, dispone inscribir dicha reversión ante la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y que realizada la consulta pertinente hasta la fecha del presente informe aún no se ha realizado dicha inscripción. sin embargo se encuentra como título pendiente N° **00862292 del año 2016**.

(...)

- 4.5 Efectuada la consulta en la Base Grafica de trámites, se visualiza que “el predio se superpone totalmente con la S.I. N° 07944-2013, que corresponde a trámite de solicitud de transferencia, peticionado por el Instituto Nacional Penitenciario de Lima –INPE en estado concluido, la S.I N° 05314-2015 donde solicita la asistencia para la adquisición del terreno del Estado en estado concluido y la S.I N° 08478-2016 que corresponde a trámite de solicitud de transferencia, peticionado por el Instituto Nacional Penitenciario de Lima –INPE, en trámite.

(...)

Ampliación del informe de Brigada

(...)

- 3.1 Revisado asiento C0003 de la partida N° **40120815** del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima, donde se encuentra inscrito “el predio”, se realizó la reversión de dominio a favor del **Estado** a mérito la Resolución N° 0311-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 18.04.2016, emitido por la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal –SDAPE, el cual resolvió **disponer la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad**, acto de reversión, que se encuentra registrado en la Base de datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, con el registro SINABIP N° 11 del libro de Lima y CUS N° 24682.
- 3.2 Asimismo, consultado en el Sistema Integrado Documentario -SID, se verifica que sobre “el predio”, se está realizado el **Procedimiento de Coafectación peticionado por el Poder Judicial y el INPE, en tanto que:**

Actualmente ante la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, se encuentra en trámite el procedimiento de afectación en uso peticionada por el Poder Judicial y el INPE, respecto del cual dicha Subdirección ha emitido el Oficio 2511-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de junio de 2016, según el cual solicita al INPE se pronuncie respecto de los planos propuestos por el poder judicial, a fin de evaluar una posible **coafectación**, siendo éste aclarado a través del Oficio N° 1122-2016-INPE/01 de fecha 05.07.2016 ingresado con la S.I. N° 17644-2016.

Asimismo, mediante los Oficios N° 4017 y 4018-2016/SBN-DGPE-SDAPE, del 06.09.2016 la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, señala que habiéndose cumplido la aclaración de la solicitud que corresponde a un procedimiento de **coafectación**, solicitó documentos de conformidad con el subnumeral 3.1 del numeral 3 de la Directiva N° 005-2011/SBN, modificado mediante Resolución N° 047-2016/SBN, publicada el 01.07.2016. En tal sentido, a través de la S.I N° 17644-2016 el INPE y el Poder Judicial peticiona la sectorización equitativa del predio tanto para éste como para el Poder Judicial.



(...)"

10. Que, del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la partida registral N° 40120815, se advierte que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado (entiéndase representado por la SBN) en virtud de la Resolución N° 0311-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de abril del 2016, según la cual se resolvió, entre otros, revertir "el predio" al dominio del Estado por incumplimiento de la finalidad. Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que, en la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE se viene tramitando un procedimiento de coafectación en uso petitionado por el Poder Judicial y el Instituto Nacional Penitenciario, respecto de "el predio".



11. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, el procedimiento de subasta pública es de oficio y no a solicitud de parte, razón por la cual deviene en improcedente. Sin perjuicio de ello, de evaluar esta Subdirección la disposición de "el predio" mediante Subasta Pública, deberá tener en cuenta el procedimiento de coafectación en uso a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE.

De conformidad con lo establecido en 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; la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0763-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta por subasta pública presentada por la **CORPORACION DE EMPRESARIOS Y COMERCIANTES SAN JORGE**, representada por su presidente Warner Elmo Llallico Huancaya, por los fundamentos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI. 5.2.7.3



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