



## **RESOLUCIÓN N° 693-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de octubre de 2016



**VISTO:**

El Expediente N° 492-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO CULTURAL RONDOBAMBA – CENCUR** debidamente representado por Calixto Flores Acuña, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 5,694.79 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 28.500 de la Carretera Panamericana Norte, prolongación de la Av. San Pedro de Choque margen derecho, en el distrito de Puente Piedra, 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 8 de junio de 2016 (S.I. N° 15079-2016), Centro Cultural Rondobamba – CENCUR, debidamente representado por Calixto Flores Acuña (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** documento nacional de identidad de Calixto Flores Acuña (fojas 5); **b)** copia simple del testimonio de la escritura pública de constitución de “la Asociación” emitida el 13 de setiembre de 1994 por el Notario de Lima Aurelio Alfonso Díaz Rodríguez (fojas 6); **c)** copia literal de la partida registral N° 02002132 correspondiente a “la Asociación” emitida el 25 de mayo de 2016 por la Oficina Registral de Lima – Zona registral N° IX – Sede Lima (fojas 21); (fojas 21); **d)** vigencia



de poder del Señor Calixto Flores Acuña como representante de “la Asociación” emitida el 6 de mayo de 2016 por la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 27); **e**) copia simple del plano de ubicación – localización respecto de “el predio” lamina PU-1 emitido en agosto de 2015 por el Ingeniero Civil Hilario Dionisio Primo Santillán (fojas 28); **f**) copia simple del plano perimétrico respecto de “el predio” lamina PP-1 emitido en agosto de 2015 por el Ingeniero Civil Hilario Dionisio Primo Santillán (fojas 29); **g**) copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en agosto de 2015 por el Ingeniero Civil Hilario Dionisio Primo Santillán (fojas 30); **h**) copia simple de la constancia de posesión N° 237-2016/SGCSPU-GDU-MDPP emitida el 28 de enero de 2016 por la Subgerencia de Catastro, Saneamiento y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra respecto de “el predio” (fojas 33); **i**) copia simple de las declaraciones juradas de impuesto predial (formularios HR y PU) y comprobante de pago correspondientes al año 2015 emitidos por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 36); **j**) copia simple de un contrato privado otorgado por Teofila Cristina Azaña Herrera a favor de Calixto Flores Acuña y Uldarico Flores Loayza, sin firmas legalizadas de transferencia de posesión respecto de un predio, el 26 de diciembre de 2002 (fojas 40); **k**) copia simple de un contrato privado con firmas legalizadas de transferencia de posesión respecto de un predio suscrito el 13 de enero de 2006 a favor de “la Asociación” (fojas 43); **y**; **l**); dos fotografías a color respecto de “el predio” sin fecha (fojas 48)



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo es desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. 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”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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, por su parte el artículo 48° de “el Reglamento” prescribe que 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.

## **RESOLUCIÓN N° 693-2016/SBN-DGPE-SDDI**



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, 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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



12. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Asociación", a través del Informe de Brigada N° 1329-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2016 (fojas 49), y, el plano diagnostico N° 3135-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2016 (fojas 55), según los cuales, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

*4.2 Luego de insertado el polígono de "el predio" en la Base Gráfica Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado que obran en esta Superintendencia), se encontró que éste se hallaría gráficamente sobre ámbito sin un Código Único SINABIP (CUS) asignado. Del mismo modo, luego de realizada la superposición gráfica del polígono de "el predio" sobre la Base Temática de SUNARP (...) se observó que este recae sobre un ámbito sin antecedentes registrales.*

(...)"

13. Que, en atención a lo señalado en el Informe descrito en el considerando precedente ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción 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 señalado en el artículo 48° de "el Reglamento", el cual dispone que 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. En el mismo sentido, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", señala 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. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Patrimonio Estatal que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", conforme sus atribuciones.



14. Que, asimismo, “la Asociación” adjunto el certificado de búsqueda catastral del 13 de junio de 2013 (fojas 34), el cual difiere en área (6 092,79 m<sup>2</sup>) con “el predio”, sin embargo, esta Subdirección realizara el análisis de cada una de las partidas registrales sobre las cuales se superpone el área consultada al Registro de Predios de la Oficina registral de Lima, conforme se detalla a continuación: i) partida registral N° P01273193, de titularidad del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (fojas 69); ii) partida registral N° P01273194, de titularidad de Rodrigo Eslava Marcañaupa y Teofila Ordoñez Huamani (fojas 71); iii) partida registral N° P01273195, de titularidad de Moisés Guerrero Salazar y Felicita Mora Gomez (fojas 74); iv) partida registral N° P01273196, de titularidad de Teofilo Walter Franco Hernandez(fojas 76); v) partida registral N° P01273197, de titularidad de Jacinto Quintos Diaz (fojas 78); vi) partida registral N° P01273198, de titularidad de Estevan Chuquilin Miranda y Maria Adriola Coronel Parinango (fojas 81); vii) partida registral N° P01273199, del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (fojas 83); viii) partida registral N° P01273200, de titularidad de Yolanda Ibis Rurush Ortiz y Ruben Luis Porras Aycho (fojas 85); y, ix) partida registral N° P01272864, de titularidad del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y la cual según el citado certificado sería un área de Vía (fojas 56); en tal sentido se desprende que el área de análisis del citado certificado se superpone parcialmente con predios que se encuentran inscritas a favor de terceros y además sobre un área sin antecedentes registrales.



15. Que, en virtud de lo señalado en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la Asociación”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe Técnico Legal N° 0804-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016.

#### SE RESUELVE:



**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **CENTRO CULTURAL RONDOBAMBA –CENCUR** debidamente representado por el señor Calixto Flores Acuña, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución y copia simple de la documentación técnica pertinente.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.8



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