



## **RESOLUCIÓN N° 870-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de diciembre de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 548-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NILDA MUCHA HOSPINA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 616,40 m<sup>2</sup>, ubicado entre los jirones Inca Pachacútec, Húsares de Junín, Andrés Rázuri y pasaje La Victoria del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín; totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 02010619 y en la partida N° 02012912 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo – Zona Registral N° XI – Sede Huancayo, con Registro CUS N° 66373; en adelante “el predio”.

**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 6 de julio de 2016 (S.I. N° 17705-2016), **NILDA MUCHA HOSPINAL** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, presenta –entre otros- los siguientes documentos: **1)** copia simple del certificado de búsqueda Catastral N° 3962 del 12 de enero de 2016 emitido por la Oficina Registral de Huancayo (fojas 2); **2)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (fojas 4); **3)** copia legalizada del Testimonio de compra venta del 20 de mayo de 1993 (fojas 5); **4)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en



diciembre de 2015 por el Arquitecto Armando Cerrón Rivera (fojas 7); **5)** plano perimétrico lamina P-01 respecto de “el predio” emitido en diciembre de 2015 por el Arquitecto Armando Cerrón Rivera (fojas 8); **6)** copia certificada de Certificado de Posesión del 18 de noviembre de 2002 suscrito por el Sub Prefecto de la Dirección General de Gobierno del interior (fojas 10); **7)** partida N° 02010619 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo Zona Registral XI –Sede Huancayo ( fojas 11); y, **8)** declaración jurada predial 2015 N° 100715 impreso el 3 de agosto de 2015 (fojas 18);

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 publicada 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 las solicitudes, 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.



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 administrativos 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.



## RESOLUCIÓN N° 870-2016/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la administrada", a través del Informe de Brigada N° 1644-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2016 (fojas 13) y plano de Perimétrico – ubicación N° 1033-2015/SBN-DGPE-SDDI de marzo de 2015 (fojas 15), según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

4.1 El predio" solicitado en venta directa por "la administrada" estaría comprendido parcialmente en el CUS N°56373, correspondiente al área de Aporte de Otros Fines.

4.2 Por tratarse de un área destinada a Aporte de Otros Fines y ser de propiedad de la Municipalidad Provincial de Huancayo, en mérito a la Resolución de Alcaldía N°637-A-86 de fecha 5 de setiembre de 1986, según la información consignada en el CUS N°56373, el predio solicitado no sería de libre disponibilidad, salvo mejor opinión del responsable legal.

(...)"

13. Que, en virtud de lo expuesto, técnicamente se ha determinado que "el predio" forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida Registral N° 02010619 del Registro de Predios de Huancayo de la Oficina Registral de Huancayo y otra parte del predio está involucrado en la partida N° 02012912 del Registro de Predios de Huancayo de la Oficina Registral de Huancayo que ha sido objeto de habilitación urbana; y cedido como aporte reglamentario a favor de la Municipalidad Provincial de Huancayo lo cual ha sido corroborado con el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por "la administrada" (fojas 2).

14. Que, producto de la habilitación urbana el área que forma parte del predio cedida como aporte de recreación pública (parque) según el plano signado con el N° 114-86-MPH de la "Lotización Flora Meza", aprobado con la Resolución de Alcaldía N° 637-A-86 del 5 de setiembre de 1986, el cual se encuentra inscrito en la partida N° 02012912 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo-Zona Registral N° XI-Sede Huancayo; asimismo, abarca el predio del Estado inscrito en la partida Registral N° 02010619 del Registro de Predios de Huancayo de la Oficina Registral de Huancayo-Zona Registral N° XI- Sede Huancayo constituyendo ambos predios de dominio público **destinados a Recreación Pública** bajo administración de la Municipalidad Provincial de Huancayo, por lo que no pueden ser objeto de actos de disposición alguno, por ser **inalineable e imprescriptible** razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con el literal a) del artículo 2.2<sup>1</sup>

1 a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.



de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.5<sup>2</sup> del artículo VI de “la Directiva”.

15. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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, modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014-SBN aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN y el Informe Técnico Legal N° 1030-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **NILDA MUCHA HOSPINAL**, 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 Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, 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

2 (...) De igual forma, **debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público**, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.(...)