



RESOLUCIÓN N° 877-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 795-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARISOL LUCY CIRINEO OROZCO** y **PATROCINIO CIRINEO ARIAS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 607,16 m², ubicado en la altura del Km. 16.5 de la Av. Nicolás Ayllón (Carretera Central), Cerro "El Ángel" Parcela 30, Sector Pariachi, distrito Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 29 de septiembre de 2016 (S.I. N° 26602-2016), **MARISOL LUCY CIRINEO OROZCO** y **PATROCINIO CIRINEO ARIAS** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" por causal de posesión consolidada (fojas 1). Para tal efecto, presentan – entre otros – los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Patrocinio Cirineo Arias (fojas 4); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Marisol Lucy Cirineo Orozco (fojas 5); **c)** plano perimétrico (P-1) de "el predio", de julio de 2016 (fojas 6); **d)** plano de ubicación (U-1) de "el predio", de julio de 2016 (fojas 7); **e)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral de "el predio", emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 8); **f)** memoria descriptiva del plano perimétrico de "el predio", de julio de 2016 (fojas 10); **g)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Gobernación de Ate (fojas 13); y, **h)** copia legalizada del certificado de supervivencia emitido por la Comisaría PNP de Huaycan (fojas 15).



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**. 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).

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 complemente 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, 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.

9. Que, el artículo numeral 1) del 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1830-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2016 (fojas 18), el cual concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

- 4.1 De la consulta a la Base gráfica de predios del Estado – SBN, se determina que "el predio" encierra un área 1 607,16 m², no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en tanto que se encuentra superpuesto:



RESOLUCIÓN N° 877-2016/SBN-DGPE-SDDI

- Totalmente (100%) en ámbito que no se encuentra identificado con Código único SINABIP (CUS), en tanto que no se ha registrado a la fecha, información gráfica de antecedentes registrales a favor del Estado.

4.2 No obstante, de la consulta a la Base Gráfica de Registros Públicos que obra en esta Superintendencia, y de conformidad con el Certificado de Búsqueda Catastral presentado "el predio" se superpone:

- Parcialmente con un área de 276,61 m², que representa el 17,21% del área total solicitada en el ámbito (45 873,26 m²) inscrito en la Partida N° 11930413, a favor de **Franciscanos para la Comunidad China del Perú**.
- Y el saldo de área de 1 330,55 m² (82,79%), en zona donde no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales.

(...)"

12. Que, en atención a lo glosado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que fue adjuntado por "los administrados" (fojas 8), ha quedado técnicamente demostrado, respecto de "el predio", lo siguiente: i) 276,61 m² (que representa el 17.21% de "el predio"), se encuentra inscrito a favor de los **Franciscanos para la Comunidad China del Perú**, en la partida registral N° 11930413 del Registro de Predios de Lima (fojas 20); y, ii) 1 330,55 m² (que representa el 82.79% de "el predio"), se encuentra en un ámbito donde no existe antecedentes registrales a favor del Estado.

13. Que, atención a lo expuesto, está demostrado que 276,61 m² (que representa el 17.21% de "el predio"), no es propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad con los artículos 32° del "Reglamento", esta Superintendencia solo 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.

14. Que, asimismo, 1 330,55 m² (que representa el 82.79% de "el predio"), no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que tampoco puede ser materia de disposición, en tanto que, de acuerdo al artículo 48° de "el Reglamento" todo acto de disposición requiere que se haya concluido, con la inscripción del derecho a favor del Estado. En tal sentido mediante Memorando N° 3913-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016 (fojas 21) ésta Subdirección solicito a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el literal e) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

15. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud presentada por "los administrados"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.



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° 1048-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARISOL LUCY CIRINEO OROZCO** y **PATROCINIO CIRINEO ARIAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez quede consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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