



RESOLUCIÓN N° 197-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero de 2019

VISTO:

El expediente N° 903-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO CULTURAL RONDOBAMBA - CENCUR**, representada por Calixto Flores Acuña, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 694,63 m², ubicado a la altura del km. 28.50 de la Panamericana Norte, margen derecha de la ruta Lima – Ancón, distrito de Puente Piedra, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 1 de octubre de 2018 (S.I. N° 35978-2018) por el Centro Cultural Rondobamba - CENCUR, representado por Calixto Flores Acuña (en adelante “el administrado”) peticiona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c)¹ del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de “el administrado” (foja 3); **b)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima, el 25 de setiembre de 2018 (foja 5); **c)** copia certificada del contrato privado de transferencia de posesión otorgado por Teófila Cristina Azaña Herrera a favor

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



de Calixto Flores Acuña, Uldarico Flores Loayza e Isaac Bardales Flores, el 26 de diciembre de 2002 (foja 7); **d**) copia legalizada del contrato privado de transferencia de bien inmueble otorgado por Calixto Flores Acuña y Uldarico Flores Loayza a favor de “el administrado”, el 13 de enero de 2006 (foja 10); **e**) constancia de posesión N° 237-2016/SGCSPU-GDU-MDPP emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a favor de “el administrado”, el 28 de enero de 2016 (foja 13); **f**) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero civil Hilario Dionisio Primo Santillán (foja 15); **g**) plano perimétrico y plano de ubicación y localización suscritos por el ingeniero civil Hilario Dionisio Primo Santillán, de agosto de 2018 (foja 19); y, **h**) declaración jurada del impuesto predial de los años 2006, 2017 y 2018 emitidos por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, con sello de entregado del 19 de setiembre de 2018 y recibos de pago con sello de cancelación del 17 de agosto de 2018 (foja 21).



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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada 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 un predio de dominio privado del Estado, 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 la “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, 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”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 197-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1341-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2018 (foja 29) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14155368 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 32); **ii)** en un área de 3 321,14 m² (representa el 58.32%) cuenta con zonificación parcial Residencial de Densidad Media – RDM y el saldo del área de 2 373,65 m² (representa el 41.68%) se encuentra en ámbito sin zonificación; y, **iii)** los contratos privados de transferencia del 26 de diciembre de 2002 y 13 de enero de 2006, se refieren a un área mayor a "el predio" (7 000 m²), cuya ubicación y linderos dan indicios que "el predio" estaría inmerso en la misma.



11. Que, de la revisión de la documentación presentada por "el administrado", se observó lo siguiente: **i)** en referencia a los contratos de transferencia de posesión del 26 de diciembre de 2002 (foja 7) y del 13 de enero de 2006 (foja 10), además de la discrepancia entre el área consignada y "el predio", no se ha establecido con certeza que se refiere a "el predio". Asimismo, se observa que en el primer documento adquieren el área de 7 000 m², tres personas naturales (Calixto Flores Acuña, Uldarico Flores Loayza e Isaac Bardales Flores), mientras que en el segundo solo transfieren la posesión dos de las personas adquirentes (Calixto Flores Acuña y Uldarico Flores Loayza); por lo que no se advierte el tracto en la transferencia de posesión; y, **ii)** los recibos de pago por concepto de arbitrios e impuesto predial presentados corresponden al año 2018, con sello de cancelación del 17 de agosto de 2018, no cumple con acreditar la posesión requerida por la causal invocada.



12. Que, por lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3736-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018, en adelante "el Oficio" (foja 34) según el cual se requirió a "los administrados" lo siguiente: **i)** presentar documentación que acredite la posesión que señala ejercer sobre "el predio" con una antigüedad desde antes del 25 de noviembre de 2010; **ii)** adjuntar copia del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que se decide dar poder y representación para la adquisición de "el predio"; y, **iii)** adjuntar certificado de zonificación y vías, certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida; otorgándosele para ello, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil, contabilizados desde la notificación de "el Oficio".



13. Que, es preciso indicar que "el Oficio" fue diligenciado al domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa (foja 1), sito: en Asociación de Posesionarios de la Casa Huerta San Pedro de Choque altura del km. 28.500 de la Panamericana Norte, no pudiendo ser notificado conforme se observa en el Acta de Constancia N° 002296, por ser una dirección incompleta (foja 36). No obstante ello, "el Oficio" fue notificado el 8 de enero de 2019, directamente al representante de "el administrado" Calixto Flores Acuña, quien se identificó con D.N.I. N° 10132935; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4² del T.U.O. de la

² 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.

Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. En tal sentido, el plazo otorgado para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 30 de enero de 2019.**

14. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2019 (S.I. N° 01587-2019) (foja 37) es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado” señala lo siguiente: **i)** que mediante primer contrato de transferencia de posesión del 26 de diciembre de 2002 (foja 7) las personas naturales que adquieren el bien inmueble lo hacen en representación de “el administrado” y que posteriormente mediante contrato privado de transferencia de bien inmueble del 13 de enero de 2006 (foja 10); realizan la transferencia a favor de “el administrado”, siendo que a esa fecha uno de los adquirentes, Isaac Bardales Flores, se encontraba mal de salud y solo brindo su consentimiento sin poder participar en la referida transferencia; **ii)** que respecto al área de terreno se adquirió el área de 7 000 m², sin embargo cuando se realizaron los planos perimétricos se determinó el área real de 5 694,79 m²; asimismo, con el objeto de subsanar las observaciones advertidas a su solicitud de venta directa presenta los documentos siguientes: **a)** copia simple de la memoria descriptiva visados por la Municipalidad de Puente Piedra suscrita por el ingeniero civil Hilario Dionisio Primo Santillán, visado por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, de agosto de 2015 (foja 39); **b)** copia de la constancia de posesión N° 237-2016/SGCSPU-GDU-MDPP emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 28 de enero de 2016 (foja 13); **c)** copia simple de Declaraciones Juradas de Autovaluo emitidas por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a nombre de Calixto Flores Acuña de los años 2002 al 2008 (foja 43); **d)** copia simple de recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a nombre de Calixto Flores Acuña, código de contribuyente 086691, con sello de cancelación del 2 de octubre de 2003 (foja 49), 12 de marzo de 2004 (foja 52); **e)** copia simple de la declaración Jurada de Impuesto Predial del año 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a nombre de “el administrado” del año 2015 (foja 63); **f)** Certificado de Zonificación y Vías N° 449-2014-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 11 de marzo de 2014 (foja 65); **g)** copia simple del Acta de Asamblea General Extraordinaria del 24 de noviembre de 2002 (foja 70); **h)** copia simple del acta de realización de compra venta de terreno del 14 de enero de 2003 (foja 74); **i)** copia fedateada del Registro de Padrón de Socios de “el administrado” (foja 78); **j)** copia simple del Acta de Defunción emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (foja 167); y, **k)** copia simple del plano perimétrico de “el predio” y plano de ubicación y localización visados por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra con fines de prescripción adquisitiva, el 18 de noviembre de 2015 (foja 168).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a la primera observación

“El administrado” presentó la documentación técnica descrita en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, la cual ha sido evaluada bajo el siguiente detalle:

15.1.1. La copia simple de la memoria descriptiva visados por la Municipalidad de Puente Piedra suscrita por el ingeniero civil Hilario Dionisio Primo Santillán, visado por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, de agosto de 2015 (foja 39); la copia de la constancia de posesión N° 237-2016/SGCSPU-GDU-MDPP emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, el 28 de enero de 2016 (foja 13); y la copia simple del plano perimétrico de “el predio” y plano de ubicación y localización visados por la Municipalidad

RESOLUCIÓN N° 197-2019/SBN-DGPE-SDDI

Distrital de Puente Piedra con fines de prescripción adquisitiva, el 18 de noviembre de 2015 (foja 168); han sido visados y/o emitidos con fecha posterior a la requerida para la causal de venta directa invocada, entiéndase 25 de noviembre de 2010.



15.1.2. La copia simple de Declaraciones Juradas de Autovaluo emitidas por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a nombre de Calixto Flores Acuña de los años 2002, 2003, 2004, 2005 y 2008 (foja 43, 46, 50, 54 y 59); y, la copia simple de recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra a nombre de Calixto Flores Acuña, código de contribuyente 086691, con sello de cancelación del 2 de octubre de 2003 (foja 49) y, 12 de marzo de 2004 (foja 52), han sido emitidos a nombre del representante de “el administrado”; por lo que no acreditan la posesión que “el administrado” señala ejercer sobre “el predio”.



15.1.3. Si bien, la Declaración Jurada de Autovaluo del año 2006 (foja 57) ha sido emitida a nombre de “el administrado”, no cuenta con recibo de cancelación por lo que no cumple con la formalidad establecida en el literal j.¹³ del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

En ese sentido, además de lo señalado, en relación a los contratos de transferencia de posesión, corresponde señalar que ambos documentos fueron previamente evaluados, tal cual lo consignado en “el Oficio”, señalándose que no se ha podido establecer correspondencia entre estos y “el predio”; por lo que no acreditan el ejercicio de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, tal cual lo establecido para la causal de venta directa invocada.

Por lo expuesto, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

15.2 Respecto a la segunda observación



“El administrado” presentó la copia simple del Acta de Asamblea General Extraordinaria del 24 de noviembre de 2002 (foja 70); la copia simple del acta de realización de compra venta de terreno del 14 de enero de 2003 (foja 74); y, la copia fedateada del Registro de Padrón de Socios de “el administrado” (foja 78).

Por lo expuesto, “el administrado” ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

³ j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

15.3 Respecto a la tercera observación

“El administrado” presentó el Certificado de Zonificación y Vías N° 449-2014-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 11 de marzo de 2014 (foja 65), el cual corresponde a un área de 6 238,73 m², siendo que esta no coincide con “el predio”; y que asimismo, contaba con una vigencia de 36 meses, por lo que a la fecha de presentación del documento, este no se encontraba vigente. Al respecto, corresponde señalar que mediante “el Oficio” se dejó constancia que los documentos requeridos para subsanar las observaciones advertidas, deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de su solicitud.

Por lo expuesto, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.



16. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones contenidas en “el Oficio” para determinar que “el administrado” no subsanó las observaciones contenidas en “el Oficio”, como en el caso de autos, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, 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 Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 211-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 233-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **CENTRO CULTURAL RONDOBAMBA - CENCUR**, representada por Calixto Flores Acuña, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.4.



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