



## **RESOLUCIÓN N° 773-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de agosto de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 673-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VIVIENDA MORADORES DE LA MZ. W4 LT. 01 DEL C.P. QUICAPATA CARMEN ALTO - HUAMANGA**, representada por su presidente Víctor Medina Jonislla, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 14 260,22 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. "W4" – Lote 01 del Centro Poblado Quicapata del distrito de Carmen Alto, provincia Huamanga y departamento de Ayacucho, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°. 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 10 de julio de 2019 (S.I. N° 22995-2018), la **ASOCIACIÓN VIVIENDA MORADORES DE LA MZ. W4 LT. 01 DEL C.P. QUICAPATA CARMEN ALTO - HUAMANGA**, representada por su Presidente Víctor Medina Jonislla, (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" por la casual c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 10); **b)** copia legalizada del acta de asamblea de nombramiento del Consejo Directivo del periodo 2018 a 2019 (fojas 11 al 13); **c)** copia legalizada de Partida Registral N° P11131759 (fojas 14 al 18); **d)** copia legalizada de la Resolución De Alcaldía N°168-2009-MDCA/A de



28.04.2009 (fojas 19); **e**) copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el Ing. Samer Janampa Patilla con registro C.I.P. N° 76363 (activo), de fecha octubre 2008 (fojas 20 al 27); **f**) copias legalizadas del plano de Localización, plano de perimétrico y plano de lotización, suscritas por el Ing. Samer Janampa Patilla con registro C.I.P. N° 76363 (activo), de fecha octubre 2008 (fojas 28 al 30); copia legalizada de la relación de poseionarios de la Mz "W4" lote 1(fojas 31); y, **g**) copias legalizadas de contratos privados de compra venta, constancia de posesión, memoria descriptiva y planos de los 36 poseionarios que ocupan el predio(fojas 320 al 223).

4. Que, el procedimiento venta directa 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.



6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.



7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 881-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2019 (fojas 224), así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales de "el predio", concluyendo, entre otros, lo siguiente: **i**) corresponde al área identificada como Mz. "W4"- Lote 01 del Centro Poblado Quicapata, destinado a área verde, inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral N° P11131759 de la Oficina Registral de Ayacucho, con CUS N° 64560; **ii**) constituye Equipamiento Urbano destinado Área verde, afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital del Carmen Alto por un plazo indeterminado con el objetivo que se destine al desarrollo específico de sus funciones, inscrito en el asiento 00002 de la referida partida, teniendo la calidad de bien de dominio público; **iii**) según el geoportal del sistema de información geográfico Rural –SICAR del Ministerio de Agricultura, "el predio" se superpone en 9 289,16 m<sup>2</sup> (65.14%) con la



## **RESOLUCIÓN N° 773-2019/SBN-DGPE-SDDI**

Comunidad Campesina Quicapata. (no indica partida), y que según la lista de C.C, este registra la R.D. 0319-84-DRA-XVIII-DAJ de 27/11/1984; **iv**) recae en Zonificación Vivienda de Baja Densidad – DB (13 929,75 m<sup>2</sup> - 97.68%) y Comercio Distrital – C5 (330,47 m<sup>2</sup> – 2.32%), siendo compatible con zonificación Residencial de Baja Densidad – DB, Residencial Media Densidad – DM (restricciones), Residencial de Alta Densidad – DA (restricciones), Comercio Intensivo - CI y Comercio Distrital– C5 (restricciones); y, **vi**) se encuentra en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, parcialmente ocupado en 75% (07.2019) por edificaciones independientes entre sí, representando unidades inmobiliarias cercadas, conformado por los lotes consignados en los Constancias de Posesión presentados, asimismo, según imágenes de google earth se advierte indicios de ocupación anterior al año 2010 por edificaciones precarias (2%), posteriormente, en agosto del 2013 se muestra indicios de formación de unidades inmobiliarias, parcialmente ocupados que en su conjunto representa el 8%, el acceso es a través de la Avenida Cangallo.



9. Que, “la administrada” adjunta copia simple de la Resolución de Alcaldía N°168-2009-MDCA/A del 28 de abril del 2009, en el cual la referida comuna aprueba el cambio de uso de “el predio” de área verde a uso exclusivo para vivienda.



10. Que, es pertinente mencionar que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital del Carmen Alto y a fin que opere la titularidad a favor del Estado, resulta pertinente la aplicación de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA<sup>[1]</sup>, debiéndose poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de “el predio” a favor del Estado.

11. Que, en ese orden de ideas, la afectación en uso en favor de la Municipalidad distrital del Carmen Alto, constituye un impedimento para tramitar la solicitud de venta directa de “el predio”, pues previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso antes señalada por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente. En ese sentido, esta subdirección solicitará a la Subdirección de Supervisión verifique el cumplimiento de la finalidad asignada al predio; y de ser el caso, proceda con el procedimiento de extinción en uso en coordinación con la citada Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.



12. Que, en consecuencia, para que “la administrada” pueda solicitar la venta directa “el predio”, previamente esta Superintendencia deberá asumir la titularidad de este y luego de ello de proceder la extinción de la afectación en uso, para lo cual deberá tomar

<sup>[1]</sup> Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:  
Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

en cuenta que éste tiene la condición de un bien de dominio público del estado, el cual sólo será desafectado por el Gobierno local que lo administra, dado que constituye área verde, requisito para su venta directa, de conformidad con el artículo 43<sup>o[2]</sup> de “el Reglamento”. En ese sentido, la solicitud de venta directa “el predio” debe declararse improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 989-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 944/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN VIVIENDA MORADORES DE LA MZ. W4 LT. 01 DEL C.P. QUICAPATA CARMEN ALTO - HUAMANGA**, representada por su Presidente Víctor Medina Jonislla, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
POI 20.1.1.8



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

<sup>[2]</sup> Artículo 43.- De la desafectación. - (...) En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento. (...)