



## RESOLUCIÓN N°

**132-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de febrero de 2017

### VISTO:

El Expediente N° 013-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EVARISTO CHIPANA HUAYHUAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 208,49 m<sup>2</sup>, del lote 04, de la manzana Y19A, ubicado en el Cerro Santa Gallito, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, Etapa Sexta, Sector San Gabriel Alto, distrito de Villa María del Triunfo, 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 29 diciembre de 2016 (S.I. N° 36053-2016), Evaristo Chipana Huayhuas (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia certificada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral de “el predio”, emitido el 16 de diciembre de 2016 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 7); **d)** plano perimétrico de “el predio” (P-01), de noviembre de 2016 (fojas 9); **e)** plano de ubicación y localización de “el predio” (U-01), de noviembre de 2016 (fojas 10); **f)** copia simple de la copia literal de la Partida N° P03128116 emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 11); **g)** constancia de posesión emitida el 18 de noviembre de 1998 por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 16); **h)** copia certificada del Recibo de Pago por Impuesto Predial emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 17); **i)** declaración jurada de autoavalúo del 2001 emitido por la



Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 21); **j**) copia certificada de la Carta N° 710-99/EC-VES emitida el 19 de abril de 1999 por SEDAPAL (fojas 33); **k**) copia simple del Plano de Ubicación emitido el 17 de octubre de 2013 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 38); y, **l**) estado de cuenta corriente – pendiente emitido por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 41).

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, 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” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 118-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017 (fojas 43), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 De la comparación en la Base Gráfica de Propiedades del Estado -SBN, “el predio” de 15 471.1668 m<sup>2</sup> objeto de la solicitud de venta directa de 208.5002 m<sup>2</sup>, recae en la totalidad de su área (100%) en ámbito que no encuentra registrado **con Código Único SINABIP-CUS**.

4.2 Comparado la Base Gráfica referencial de Registros Públicos con el Certificado de búsqueda Catastral presentado, se visualiza que “el predio”, se superpone de la siguiente manera:

- Parcialmente con un área de 148,47 m<sup>2</sup> (representa el 71,21%) en ámbito mayor de lo inscrito en la Partida N° **P03199950-As. 00022**. Con referencia Gráfica en Título Archivado N° 03A1015080 del 17.10.2001 (Plano N° 852-COFOPRI-2001-GT, inscrito a favor del **Estado Organismo de Formalización de la Propiedad**



**RESOLUCIÓN N° 132-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**Informal- COFOPRI**, ámbito que corresponde a **área de circulación**, según Cuadro General de Distribución de Áreas.

- Y el área restante de 60,03 m<sup>2</sup> (representa el 28,79%), en ámbito de los lotes 01,02 y 03 de la Mz. Y19A, predios colindantes inscritos en la Partidas N° **P03128301**, **P03128302** y **P03128303** respectivamente de propiedad de **terceros**, los mismos que fueron reconstruidos de manera referencial.

4.3 Se ha verificado, que la Partida N° **P03128116** correspondiente a la Mz. Lote 04, de la Mz. Y19, presentado por "el administrado", se ubica en ámbito distinto que "el predio", tal como lo señala también el Certificado de Búsqueda Catastral presentado, en tanto que además dicho lote pertenece a la Mz. Y19, y no a la Mz. Y19A, con el cual se superpone parcialmente "el predio".

(...)"

**11.** 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 "el administrado" (fojas 4), ha quedado técnicamente demostrado, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** 148,47 m<sup>2</sup> que representa el 71.21% de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, como área de circulación del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, Etapa Sexta - Sector San Gabriel Alto, en la Partida N° P03199950 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 46); y, **ii)** 60,03 m<sup>2</sup> que representa el 28.79% de "el predio", se superpone con los lotes 01, 02 y 03 de la manzana Y19A, inscritos a favor de Ruby Marilu Tacuche Moreno, Ezequiel Apolonio Rojas Condor y Marina Quinto Ponce e Ismael Chipan Huayhuas respectivamente, en las Partidas N° P03128301, N° P03128302 y N° P03128303 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 56, 59 y 62).

**12.** Que, en atención a lo expuesto, 148,47 m<sup>2</sup> que representa el 71.21% de "el predio", constituye un área de circulación según el Cuadro General de Distribución de Áreas; bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>2</sup>, y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> **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.

<sup>3</sup> **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.



13. Que, asimismo, está demostrado que los lotes 01, 02 y 03 de la manzana Y19A que representan el 28.79% de “el predio”, se encuentran inscritos a favor de particulares, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”; 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0147-2017-SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2017.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EVARISTO CHIPANA HUAYHUAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 5.2.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES