



RESOLUCIÓN N° 209-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de marzo de 2017

VISTO:

El expediente N° 177-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANDRES CHUMPITAZ CHUMPITAZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 831.74 m², ubicado en el Comité Vecinal 22 A5, Los Ecológicos Parte Alta, sector Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio matriz inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03049086 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, sin registro CUS; 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 7 de marzo de 2017 (S.I. N° 06723-2017), Andres Chumpitaz Chumpitaz (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, sustentado en la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”¹ (foja 1).

¹ Artículo 77° del Reglamento

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 indubitablemente 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

Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del Documento de Identidad de Humber Pedro C. Chumpitaz Chumpitaz (foja 2); **2)** copia simple del Documento de Identidad de Carmen Rosa Chambi Huaman (foja 3); **3)** copia simple del Documento de Identidad de “el administrado” (foja 4); **4)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por SUNARP Zona Registral N° IX – Sede Lima del 9 de febrero de 2016, respecto de un área de 6 686.39 m² (foja 5); **5)** copias certificadas de la Declaraciones Juradas de Autoavaluo HR y PU de los años 2010 al 2016, emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (foja 7); **6)** copia certificada del Plano Perimétrico de “el predio” de noviembre de 2015, suscrito por el Ingeniero Civil Antonio W. Salazar Sihue (foja 28); **7)** copia certificada del Plano de Ubicación y Localización de “el predio” de mayo de 2016, visado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (foja 29); **8)** copia certificada de la Resolución Sub-Gerencial N° 130-2010-SGPUOPHU-GDU-MVMT del 24 de junio de 2010, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (foja 30); **9)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 354-2016-SGPUCOPHU-GDU/MVMT del 8 de enero de 2016, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (foja 32); **10)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 1677-2010-SGPUCOPHU-GDU/MVMT del 20 de abril de 2010, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (foja 33); **11)** copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 0185-2012-IN-1508-LIMA/VMT del 30 de mayo de 2012; emitida por el Gobernador Distrital de Villa María del Triunfo (foja 34).



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 compra venta 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



6. 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.

7. 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.



RESOLUCIÓN N° 209-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. 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.

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", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 356-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017 (foja 39), donde se determinó lo siguiente:

"(...)

4.1 *El señor ANDRES CHUMPITAZ CHUMPITAZ, ha solicitado la compra-venta directa por la causal establecida en el literal c) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, respecto de "el predio" que cuenta con un área de 6 831,74 m² ubicado en el Comité Vecinal 22 A5, Los Ecológicos Parte Alta, Sector Nueva Esperanza, en el distrito de Villa María del Triunfo, Provincia y Departamento de Lima.*

4.2 *"El predio" no constituye propiedad del Estado representado por la SBN y se encuentra inmerso en un área de mayor extensión inscrita en la Partida Electrónica N° P03049086 del Registro de Predios de Lima; correspondiente al predio matriz del Pueblo Joven Nueva Esperanza cuyo titular registral es el Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, asimismo se superpone parcialmente con vías públicas que constituyen áreas de dominio público.*

4.3 *Sin perjuicio de lo antes expuesto, es importante señalar que de acuerdo a la base gráfica de trámites de S.I; "el predio" solicitado no se superpone con solicitudes pendientes.*

4.4 *De otro lado, se realizaron las consultas pertinentes en las diversas bases gráficas que la SBN accede a manera de consulta como, Restos Arqueológicos del Ministerio de Cultura, Áreas Reservadas del Ministerio del Ambiente, Recuperación, Portafolio y Procesos Judiciales, las cuales no muestran información alguna sobre "el predio" solicitado. Cabe mencionar que "el predio" se superpone con la concesión minera N° 010350904 de Nombre Tres Marías 2004 y de titular Minera 3 estrellas S.A. de un área de 400 has. De estado titulado, de acuerdo a la base gráfica del INGEMMET.*

4.5 *Indicar que "el predio" se encontraría dentro de Comunidad Campesina de Llanavilla. (...)*

11. Que, en atención a la evaluación técnica descrita y del estudio de la copia informativa de la Partida Registral N° P03043086 del Registro Predial Urbano, se advierte que "el predio" se encuentra inmerso en un área de mayor extensión registrada a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (foja 42), que parcialmente se superpone con vías; advirtiéndose además una aparente duplicidad con propiedad de la Comunidad Campesina de Llanavilla.



12. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio”, no se encuentra inscrito a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el sexto, séptimo y octavo considerando de la presente resolución, esta Entidad sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional, así como aquellos que se encuentran bajo su administración, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y, el Informe de Técnico Legal N° 247-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANDRES CHUMPITAZ CHUMPITAZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



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