



RESOLUCIÓN N° 250-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de abril de 2017

VISTO:



El expediente N° 179-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FILOMENO PEDRO CHURAMPI QUISPE**, en representación de la **ORGANIZACIÓN SOCIAL MARGINAL HIJOS DE SAN FRANCISCO PARTE ALTA DE PAMPLONA ALTA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 894,30 m², denominado lote 1 de la manzana "P" del sector San Francisco de la Cruz – Parte Alta del Pueblo Joven Pamplona Alta, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal S/D - COFOPRI en la partida registral N° P03207247 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 90023 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales- SINABP; 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 diciembre de 2016 (S.I. N° 34025-2016), Filomeno Pedro Churampi Quispe (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 4); **2)** copia simple de la partida registral N° P03207247 del Registro Predial Urbano Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 5); **3)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 332-2014-MDSJM/GDIS, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (foja 7); **4)** copia simple de la solicitud de ingreso N° 28395-2015 presentada por Carlos Delfin

Huaytalla Flores ante esta Superintendencia (foja 9); **5)** oficio N° 5705-2016-COFOPRI/OZLC del 16 de junio de 2016, emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI (foja 11); **6)** copia simple de la solicitud presentada el 1 de diciembre de 2015, ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (foja 12); **7)** copia simple del Oficio N° 1445-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2015, emitido por esta Superintendencia (foja 13); **8)** copia simple del Dictamen N° 1762-2015, emitido por el Ministerio Público - Fiscalía de la Nación del 2 de diciembre de 2015 (foja 14); y, **9)** copia simple de la Notificación N° 70400-2015-JR-PE, emitida por la Corte Superior de Justicia Lima Sur (foja 21).



4. Que, conforme al artículo 53° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento administrativo a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes. Al respecto, debe tenerse en consideración que de la revisión de la documentación presentada, se advierte que no se ha acreditado las facultades y representación vigente de Filomeno Pedro Churampi Quispe, en su calidad de representante de la Organización Social Marginal Hijos de San Francisco Parte Alta de Pamplona Alta. Sin embargo, para este caso en observancia, se prescindirá de dicha observación y requisito, en la medida que en nada afectara la decisión de fondo que se detalla a continuación.



5. 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”).

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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 numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, 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.



RESOLUCIÓN N° 250-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 “el Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 444-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2017 (foja 24), donde se determinó lo siguiente:

“(…)

4.1 “El predio” se encuentra inscrito a favor de COFOPRI en la Partida Electrónica N° P03207247 de Registro de Predios de Lima y anotado con Registro SINABIP N° 23710 (CUS N° 90023) con la denominación “vivienda – losa deportiva” y que tiene duplicidad registral con las Partidas N° P03068601 y P03057377, cabe resaltar que ninguna de estas partidas se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

4.2 De otro lado, se aclara que “el administrado” no indica con precisión la causal por la que solicita la venta directa, sólo adjunta la Partida Electrónica N° P03207247 del Registro de Predios de Lima.

4.3 En este orden ideas, se desprende que “el administrado” y otros moradores se encuentran invadiendo un AREA RESERVADA (área de dominio público) de propiedad de COFOPRI que a su vez se encuentra afectada en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores para Complejo Deportivo.

(…)”.

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita y del estudio de la copia informativa de las partidas registrales N° P03207247, N° P03068601 y N° P03057377, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (foja 26), habiéndose asignado el uso de área reservada en el procedimiento de formalización a su cargo; ii) parcialmente se superpone con la partida N° P03068601, inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (foja 27), siendo que dicho ente de formalización concluyó el procedimiento a su cargo con la emisión del título de afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital para campo de fútbol; iii) asimismo, se superpone con la partida N° P03057377, inscrita a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (foja 29); cabe resaltar que ninguna de estas partidas obran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, iv) existe duplicidad registral entre las partidas registrales N° P03207247, N° P03068601 y N° P03057377.

13. 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 Superintendencia 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° 295-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 abril de 2017.

SE RESUELVE:

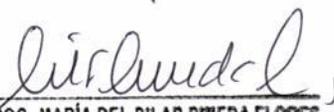
PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FILOMENO PEDRO CHURAMPI QUISPE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8




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