



RESOLUCIÓN N° 333-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 195-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUCIANO ZOPPI TADDEI y GIOVANNA D'ALFONSO CORDIVIOLA DE ZOPPI**, mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del área de 256 409,54 m², ubicado en el Sector Irrigación Santa Rosa, distrito de Sayán, provincia de Huaura y departamento de Lima, que forma parte de cuatro áreas mayores inscritas a favor de terceros en las Partidas N°s 50001021, 40003418. P01177231 y P01177232 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX-Sede Lima, en adelante "el predio"; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud presentada el 23 de febrero de 2016 (S.I N° 04096-2016), **LUCIANO ZOPPI TADDEI y GIOVANNA D'ALFONSO CORDIVIOLA DE ZOPPI** (en adelante "los administrados") solicitan entre otros, la venta directa de "el predio", (fojas 1). Para tal efecto, presentan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Carné de Extranjería de Luciano Zoppi Taddei (fojas 2); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Giovanna D'Alfonso Cordiviola De Zoppi (fojas 03); **c)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Víctor Raúl Castillo Castillo (fojas 4); **d)** copia literal de la Partida N° P01177232 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° XI -Sede Lima (fojas 5); **e)** certificado de



búsqueda catastral emitido el 17 de febrero de 2016 por abogado certificador Úrsula Rocío Chirre Paucar (fojas 7); **f**) copia simple de la constancia de posesión emitido el 28 de octubre del 2010, por la Municipalidad Distrital de Sayan (fojas 9); **g**) copia simple de las Declaraciones Jurada a nombre de “los administrados” por concepto de Impuesto predial de los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, en formatos HR, PR y recibos de pago (fojas 10 al 61); **h**) plano perimétrico y de ubicación de “el predio” suscrito en enero de 2016 por arquitecto Julio A. Buitrón Mansilla (fojas 68); y, **h**) memoria descriptiva de “el predio” suscrito en enero de 2016 por arquitecto Julio A. Buitrón Mansilla (fojas 69).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 referido “Reglamento” y desarrollados en la Directiva N° 003-2011/SBN derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada “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) 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 complementamente 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, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa:

10. 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,



RESOLUCIÓN N° 333-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 555-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2016 (fojas 70) según en el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que éste resulta un área de 256 409,54 m² concordante con el área solicitada asimismo, superpone gráficamente de la siguiente manera:
 - "El predio" se encuentra en el ámbito donde no se cuenta con información gráfica de predios con antecedentes registrales a favor del Estado.
- 4.2 Se realizó la consulta en la Base Gráfica referencial de Registros Públicos de Huaura que obra en el acervo digital de esta superintendencia se verifica que sobre "el predio" se superponen las siguientes partidas, N° 50001021 denominado "Santana" de propiedad de terceros (primer propietario María Isabel Del Pilar Martina Roda Larrabure), N° 40003418 denominado "Villa Victoria N°2" de propiedad de terceros (propietario San Fernando S:A), N° P01177231 inscrito a favor de Ministerio de Agricultura de conformidad a la Resolución Suprema N°035-98-AG de fecha 18 de junio de 1998 y P01177232 inscrito a favor de Ministerio de Agricultura de conformidad a la Resolución Suprema N°035-98-AG de fecha 18 de junio de 1998.
- 4.3 De acuerdo a lo descrito en la Constancia de posesión emitido el 28.10.2010, por la Municipalidad distrital de Sayán, este ha sido otorgado al Sr. **Luciano Zoppi Taddei** con un área ocupada de 110.00Ha, revisado las colindancias de la constancia de posesión discrepan totalmente con la información presentada en su plano P-01.

"(...)"

12. Que, ha quedado técnicamente demostrado que "el predio" se encuentra superpuesto sobre cuatro áreas mayores:

- i) Predio denominado "Santana" se encuentra inscrita en la Partida N° 50001021 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor de Maria Isabel Del Pilar Martina Roda Larrabure y otros.
- ii) Predio denominado "Villa Victorla N° 2" se encuentra inscrita en la Partida N° 40003418 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor de San Fernando S.A
- iii) Predio denominado U.C. 90244 inscrito en la Partida N° P01177231 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor del Ministerio de Agricultura, según lo dispuesto en la Resolución Suprema N°035-98-AG de fecha 18 de junio de 1998.
- iv) Predio denominado U.C. 90248 inscrito en la Partida N° P01177232 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N°

IX-Sede Lima, a favor del Ministerio de Agricultura, según lo dispuesto en la Resolución Suprema N°035-98-AG de fecha 18 de junio de 1998.

13. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando anterior ha quedado demostrado que el 100% de “el predio” no es propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en consecuencia, es de aplicación el artículo 32° del “Reglamento”, según el cual la SBN 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, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud presentada.

14. Que, según la constancia de posesión, “el predio” estaría ocupado por “los administrados”, por lo que habría que derivar el expediente a la Subdirección de Supervisión-SDS, para que proceda conforme a sus atribuciones.

15. Que, en atención de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento una vez 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 376-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2016 y la y la Resolución N° 051-2016/SBN-SG del 30 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **LUCIANO ZOPPI TADDEI y GIOVANNA D'ALFONSO CORDIVIOLA DE ZOPPI**, por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

TERCERO: **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8



Abog. Paola María Elisa Bustamante González
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

