



## **RESOLUCIÓN N° 339-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 08 de junio de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 263-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUCIANO ZOPPI TADDEI y GIOVANNA D'ALFONSO CORDIVIOLA DE ZOPPI**, mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 008 177,48 m<sup>2</sup> ubicado en el Sector Santa Rosa, distrito de Sayán, provincia de Huaura y departamento de 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 22 de marzo de 2016 (S.I N° 06538-2016), Luciano Zoppi Taddei y Giovanna D'Alfonso Cordiviola de Zoppi (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, otorgan poder simple a favor de Víctor Raúl Castillo Castillo, para que en su representación gestione lo solicitado hasta su culminación (fojas 1). Para tal efecto, presentan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copias simples del Carné de Extranjería de Luciano Zoppi Taddei, y del Documento Nacional de Identidad de Giovanna D'Alfonso Cordiviola De Zoppi (fojas 2 y 3); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Víctor Raúl Castillo Castillo (fojas 4); **c)** copia literal de la ficha N° 0260 continuada en la partida N° 40003621 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° XI-Sede Lima (fojas 5); **d)** copia certificada de la constancia de posesión, emitida por la Municipalidad Distrital de Sayan, el 28 de octubre



del 2010 (fojas 11); e) copia certificada de la constancia de no adeudo de tributo, expedida por la Municipalidad Distrital de Sayan, el 16 de marzo del 2016 (fojas 12); f) memoria descriptiva de febrero de 2016, correspondiente a "el predio" (fojas 13); y, g) plano perimétrico - ubicación de febrero de 2016, de "el predio" (fojas 14).

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 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, 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.

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, 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.





## **RESOLUCIÓN N° 339-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**11.** Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2016 (fojas 15) según en el cual -entre otros- se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 Se deja constancia que ingresadas las coordenadas UTM del plano perimétrico, se genera un polígono con un área gráfica de **3 008 177,48 m<sup>2</sup>**, que discrepa del área que "los administrados" solicitan (297.93 ha). Sin embargo la presente evaluación técnica se realizó tomando en cuenta el resultado del desarrollo de dichas coordenadas.

4.2 "El predio" de un área de 3 008 177,48 m<sup>2</sup>, se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 764 038,45 m<sup>2</sup> (representa el 25.40 %), con el predio inscrito a favor del PROYECTO ESPECIAL DESARROLLO AGRARIO COOPERATIVO Y COMUNAL "PRODACC" RESERVA RAURA II, en la Ficha N° 260 que continúa en la partida registral N° 40003621 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima, la cual no cuenta con registro CUS.
- Y parcialmente superpuesto en un área de 2 244 139,03 m<sup>2</sup> (representa el 74.60 %), con ámbito libre de inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

"(...)".

**12.** Que, en virtud a lo descrito en el considerando precedente, se desprende que el 25.40% de "el predio" forma parte de un área mayor inscrito a favor del Proyecto Especial Desarrollo Agrario Cooperativo y Comunal "PRODACC" Reserva Raura II, en virtud de la Resolución Ministerial N° 00437-90 AG/PRODACC del 9 de mayo de 1990 emitida por el Ministerio de Agricultura, según el asiento c.1 de la Ficha 0260 que continúa en la partida registral N° 40003621 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 5).

**13.** Que, asimismo respecto del 74.60 % de "el predio" se advierte que, forma parte de un área sin inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, motivo por el cual, mediante Memorando N° 1425-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2016, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, evalúe la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado representado por esta Superintendencia (fojas 18).

**14.** Que, técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, esta Superintendencia solo 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.

**15.** Que, de lo expuesto en el considerando precedente, existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "los



administrados"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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; Resolución N° 051-2016/SBN-SG del 30 de mayo de 2016, y, el Informe Técnico Legal N° 0383-2016/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio 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 expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Derivar una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



Abog. PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario