

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 484-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 08 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 284-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUCIANO ZOPPI TADDEI Y GIOVANNA D ALFONSO DE ZOPPI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 32 300,00 m² ubicada en el distrito de Sayán, provincia Huaura y departamento de Lima, que se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la partida registral N° P01177231 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima, sin CUS, 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 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 (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 30 de marzo de 2016 (S.I. N° 07171-2016), Luciano Zoppi Taddei y Giovanna D’Alfonso de Zoppi (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1), nombrando como apoderado a Victor Raul Castillo Castillo. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del carné de extranjería de Luciano Zoppi Taddei (fojas 2); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Giovanna D Alfonso de Zoppi (fojas 3); **3)** copia simple del documento nacional de identidad de Víctor Raúl Castillo Castillo (fojas 4); **4)** copia literal de la partida registral N° P01177231 expedida el 22 de febrero de 2016 por la Oficina Registral de

Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 5); **5)** copia simple de la esquila de observación expedida el 9 de marzo de 2016 por la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 7); **6)** memoria descriptiva de “el predio” emitida en febrero de 2016 por el arquitecto Julio A. Buitrón Mansilla (fojas 9); **7)** plano perimétrico – ubicación lamina N° PU-01 respecto de “el predio” emitido en febrero 2016 por el arquitecto Julio A. Buitrón Mansilla (fojas 10); **8)** copia autenticada de la constancia de no adeudo de tributo N° 003-2016, expedida el 16 de marzo de 2016 por la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad Distrital de Sayán (fojas 11); y **9)** copia autenticada de la constancia de posesión emitida el 28 de octubre de 2010 por el Jefe de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Sayán (fojas 13).



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 esta 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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, 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”, “Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 484-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "el administrado" a través del Informe de Brigada N° 832-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2016 (fojas 14) según el cual, se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

(...)

4.1 *De la evaluación técnica efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); y la Base Gráfica de "COFOPRI" de predios rurales y la Base Gráfica de Registros Públicos del distrito de Huaura se determinó que "el predio" no está representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en tanto que se superpone gráficamente de la siguiente manera:*

- *Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor del Ministerio de Agricultura, en la partida N° P01177231 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho, firmado con U.C N° 90244, inmatriculado a mérito de la Resolución Suprema N° 035-98-AG del 18.061998 y con el certificado catastral del PETT. (Hoja 8-2358760).*

(...)

4.3 *En cuanto a la zonificación, se procedió a consultar en la base temática donde se verifica que sólo la ciudad de Sayán cuenta con zonificación asignada, y en vista de que éste se encuentra fuera de la ciudad de Sayán, se infiere que tendría la condición de terreno rústico, en tanto no cuenta con zonificación.*

(...)"

12. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la evaluación de la partida registral N° P01177231 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho - Zona Registral N° IX – Sede Lima; "el predio" fue incorporado al dominio del Estado, inscribiéndose a favor del entonces Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Agricultura y Riego) en virtud de la Resolución Suprema N° 035-98-AG del 18 de junio de 1998, conforme se advierte del Asiento 00001 de la mencionada partida.

13. Que, en atención a lo señalado 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 y octavo considerando de la presente resolución, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales solo es competente para la aprobación, evaluación, tramite y aprobación de los actos de disposición de bienes de carácter y alcance nacional y aquello que se encuentra bajo su administración; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016 y el Informe Técnico Legal N° 569-2016-SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUCIANO ZOPPI TADDEI Y GIOVANNA D ALFONSO DE ZOPPI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



Arq. MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales