

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 528-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2016

VISTO:

El expediente N° 277-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARMEN ROSA CHAMBI HUAMÁN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un lote de terreno de 6 831,74 m², ubicado en el lote 1 de la manzana 32K, del Comité Vecinal 22 A5 de Los Ecológicos, parte alta 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 4 de abril de 2016 (S.I. N° 08159-2016), Carmen Rosa Chambi Huamán (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, el cual, según señala, viene poseyendo conjuntamente con Andrés Chumpitaz Chumpitaz, Humberto Pedro G. Chumpitaz Chumpitaz y familia (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 9 de febrero de 2016 (fojas 2); **2)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (fojas 4); **3)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad perteneciente a Andrés Chumpitaz Chumpitaz (fojas 5); **4)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad perteneciente a Humberto Pedro G. Chumpitaz



Chumpitaz (fojas 6); **5)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita en noviembre de 2015 por el ingeniero civil Antonio W. Salazar Sihue (fojas 7); **6)** copia certificada de la Resolución de Gobernación N° 0185-2012-IN-1508-LIMA/VMT, expedida por el Gobernador Distrital de Villa María del Triunfo, el 30 de mayo de 2012 (fojas 8); **7)** copia fedateada de la constancia de posesión expedida por el Presidente del Comité 9 A2 Parte Alta – Nueva Esperanza, referencia pozo de agua R5, el 10 de febrero de 2010 (fojas 13); **8)** copia fedateada del recibo de caja N° 0156519 de 28 de marzo de 2016, sobre pago de impuesto predial 2015 (fojas 14); **9)** copia fedateada del formulario HR-HLP de declaración jurada de autoavalúo 2015 (fojas 15); **10)** copia fedateada del formulario PU de declaración jurada de autoavalúo 2015 (fojas 16); **11)** copia fedateada del formulario HLA de arbitrios municipales 2015 (fojas 17); **12)** copia fedateada del recibo de caja N° 0156518 de 28 de marzo de 2016, sobre pago de impuesto predial 2014 (fojas 18); **13)** copia fedateada del formulario HR-HLP de declaración jurada de autoavalúo 2014 (fojas 19); **14)** copia fedateada del formulario PU de declaración jurada de autoavalúo 2014 (fojas 20); **15)** copia fedateada del formulario HLA de arbitrios municipales 2014 (fojas 21); **16)** copia fedateada del recibo de caja N° 0156516 de 28 de marzo de 2016, sobre pago de impuesto predial 2012 (fojas 22); **17)** copia fedateada del formulario HR-HLP de declaración jurada de autoavalúo 2012 (fojas 23); **18)** copia fedateada del formulario PU de declaración jurada de autoavalúo 2012 (fojas 24); **19)** copia fedateada del formulario HLA de arbitrios municipales 2012 (fojas 25); **20)** copia fedateada del recibo de caja N° 0156514 de 28 de marzo de 2016, sobre pago de impuesto predial 2010 (fojas 26); **21)** copia fedateada del formulario HLA de arbitrios municipales 2010 (fojas 27); **22)** copia fedateada del formulario PU de declaración jurada de autoavalúo 2010 (fojas 28); **23)** copia fedateada del formulario HR-HLP de declaración jurada de autoavalúo 2010 (fojas 29); **24)** copia fedateada del recibo de caja N° 0156515 de 28 de marzo de 2016, sobre pago de impuesto predial 2011 (fojas 30); **25)** copia fedateada del formulario HR-HLP de declaración jurada de autoavalúo 2011 (fojas 31); **26)** copia fedateada del formulario PU de declaración jurada de autoavalúo 2011 (fojas 32); **27)** copia fedateada del formulario HLA de arbitrios municipales 2011 (fojas 33); **28)** copia fedateada del recibo de caja N° 0156517 de 28 de marzo de 2016, sobre pago de impuesto predial 2013 (fojas 34); **29)** copia fedateada del formulario HR-HLP de declaración jurada de autoavalúo 2013 (fojas 35); **30)** copia fedateada del formulario PU de declaración jurada de autoavalúo 2013 (fojas 36); **31)** copia fedateada del formulario HLA de arbitrios municipales 2013 (fojas 37); **32)** copia fedateada del recibo de caja N° 0156522 de 28 de marzo de 2016, sobre pago de impuesto predial 2016 (fojas 38); **33)** copia fedateada del formulario HR-HLP de declaración jurada de autoavalúo 2016 (fojas 39); **34)** copia fedateada del formulario PU de declaración jurada de autoavalúo 2016 (fojas 40); **35)** copia fedateada del formulario HLA de arbitrios municipales 2016 (fojas 41); **36)** declaración jurada de domicilio suscrita por Andrés Chumpitaz Chumpitaz, sin lugar y fecha (fojas 42); **37)** declaración jurada de domicilio suscrita por “la administrada”, sin lugar y fecha (fojas 42); **38)** plano de ubicación de “el predio” de noviembre de 2015, suscrito por el ingeniero civil Antonio W. Salazar Sihue (fojas 44); y **39)** plano perimétrico de “el predio” de noviembre de 2015, suscrito por el ingeniero civil Antonio W. Salazar Sihue (fojas 45).

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

RESOLUCIÓN N° 528-2016/SBN-DGPE-SDDI

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...”.

6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 artículo 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 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.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 967-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2016 (fojas 46), donde se determinó 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); éste se superpone



gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente en ámbito donde no se tiene información gráfica y que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado.

4.2 Del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 02.02.2016, adjunto al expediente, se desprende:

- "Parcialmente en ámbito inscrito en la partida P03184417. (Lote 1, MZ33 J)".
- "Parcialmente en ámbito inscrito en la partida P03184392. (Lote 1, MZ32 G)".
- Y la diferencia en ámbito inscrito en la partida P03049086, rubro Calles y Vías.

4.3 Así mismo Revisada la Base Única, se observa que "el predio" solicitado, colindante con la propiedad estatal de CUS 32908 correspondiente al lote 1 de la manzana 32J. No se advierte superposición con polígonos registrados en dicha base a la fecha. En tal sentido, se advierte que de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 09/02/2016 presentado por "la administrada", el área solicitada es parte del predio matriz inscrito en la partida registral N° P03049086, dentro del ámbito correspondiente al rubro de calles y vías.

4.4 Se revisó la Base Gráfica del GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET) y la Base Gráfica referencial del INGEMMET al cual se accede a manera de consulta, se verifica que "el predio" se superpone con:

- totalmente superpuesto con la Concesión minera denominada "TRES MARIAS 2004" signado con código N° 010350904 en estado "TITULADO".

4.5 Según el plano de zonificación del distrito de Villa Maria del Triunfo aprobado por la Ordenanza N° 1084-MML del 11/07/2007, el cual obra en la base gráfica, el predio se sitúa en zona catalogada como PTP – Protección y Tratamiento Paisajista.

(...)"

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita y del estudio de la copia informativa de la Partida Registral N° P03049086 del Registro Predial Urbano, se advierte que el titular registral del predio matriz con un área de 1 862,716.81 m², dentro del cual se ubica "el predio", es el Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (fojas 48); y, que "el predio" se encontraría localizado en Zona Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), aprobada por Ordenanza N° 1084-MML del 18 de octubre de 2007, no siendo compatible con la zonificación vigente, toda vez que "el predio" estaría siendo destinado a vivienda tal como argumenta "la administrada" en su escrito del 4 de abril de 2016 S.I N° 08159-2016, referido en el 3 considerando de la presente resolución).

13. Que, el artículo 8° de la Ordenanza N° 1084 prohíbe la ocupación en áreas calificadas como Zona de Protección Paisajista (PTP), así como la áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, siendo que en estas áreas se deberá promover proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

14. 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 séptimo, octavo y noveno 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 "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución; asimismo, siendo que la causal invocada por "la administrada" (literal "c" del artículo 77° de "el Reglamento"), exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada. En el caso concreto, está demostrado que "el predio" recae sobre Zona de Protección Paisajista (PTP); zonificación que es incompatible con el uso para el cual lo solicita (Vivienda); la cual es una razón más para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

15. Que sin perjuicio de lo expuesto, es de mencionar que de la documentación presentada por "la administrada" descrita en el tercer considerando de la presente





RESOLUCIÓN N° 528-2016/SBN-DGPE-SDDI

resolución se advierte que: **i)** la copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 0185 – 2012 –IN-1508-LIMA/VMT emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; dicho documento no resulta idóneo para acreditar la antigüedad de posesión de “el predio”, toda vez que las gobernaciones son autoridades políticas que no cuentan con funciones para otorgar documentos de posesión¹; **ii)** la copia fedateada de la constancia de posesión emitido por el Presidente del Comité 9 A2 Parte Alta – Nueva Esperanza el 10 de febrero de 2010; no resulta idóneo para acreditar la antigüedad de posesión de “el predio”, toda vez dicho documento no constituye documento emitido por entidad pública que acredite la posesión de “el predio”; **iii)** las copias simples de la declaración jurada del impuesto predial (HR Y PU) del año 2010 al 2016 y los recibos cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 ante la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo; han sido presentados en copias simples y no en copias fedateadas, autenticadas, legalizadas o certificada. En tal sentido, dicha documentación no cumple con lo establecido en el literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y, el Informe de Técnico Legal N° 619-2015/SBN-DGPE-SDDI del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **CARMEN ROSA CHAMBI HUAMÁN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 5.2.1.8



ABOG. Carlos Rosagui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ Según el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por Decreto Supremo N° 004-2007-IN (vigente a la fecha de emisión del Certificado N° 014-2010-IN-1508-GV, del 03 de noviembre de 2010).