



RESOLUCIÓN N° 768-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de noviembre de 2016

VISTO:



El Expediente N° 511-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **FRENTE DE DEFENSA Y DESARROLLO SOCIAL JOSÉ GABRIEL CONDORCANQUI TÚPAC AMARU II**, representado por su presidente Moisés Ricardo Guzman Napan, mediante el cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 360,48 m², ubicado en la Mz. Y, Lt. 01 Zona II, del Pueblo Joven "Hogar Policial", distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área mayor inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la partida N° P03206872 del Registro Predial Urbano de la 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 2 de setiembre del 2015 (S.I N° 20537-2015), por el **FRENTE DE DEFENSA Y DESARROLLO SOCIAL JOSÉ GABRIEL CONDORCANQUI TÚPAC AMARU II**, representado por su presidente Moisés Ricardo Guzman Napan (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la memoria descriptiva del plano de trazado y lotización y perimétrico del grupo de pobladores denominados Q3, respecto de "el predio" suscrita por el Arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 4); **b)** copia simple del plano de trazado y lotización de "el



predio" suscrita por el Arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega en enero del 2015 (fojas 13); **c)** copia simple del plano de perimétrico de "el predio" suscrita por el Arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega en enero del 2015 (fojas 14); y, **d)** copias simples de los DNIs de los asociados de "el administrado" (fojas 15).

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° 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 en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014, 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 los predios de libre disponibilidad del Estado, 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 complementa 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 regulan el procedimiento de adjudicación en venta directa de predios de dominio privado estatal.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1637-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016 (fojas 68), que actualiza el Informe de





RESOLUCIÓN N° 768-2016/SBN-DGPE-SDDI

Brigada N° 1367-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2015 (fojas 66), según el cual se concluyó lo siguiente:



- (...)
- 4.1 De la consulta a la Base gráfica de predios del Estado – SBN, se determinó que “el predio” de 12 360,48 m² objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se superpone totalmente (100%) en ámbito que no se encuentra identificado con Código Único SINABIP (CUS).
 - 4.2 Asimismo, de la consulta efectuada en la Base Gráfica referencial de Registros Públicos del distrito de Villa María del Triunfo, se verifica que “el predio” se superpone totalmente (100%) con el predio identificado como Mz. Y, Lt. 01 de 125 846,60 m², inscrito a favor de la **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI**, con el código de predio **P03206872** del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con Uso: **Área Reservada**. Cabe indicar que el área solicitada representa el 9,82% del área total inscrita.
 - 4.3 De la información presentada por “el administrado” y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Plano de Zonificación), el predio constituye terreno de naturaleza eriaza totalmente ocupado con viviendas precarias, a partir del mes de diciembre de 2014 en ladera de cerro, no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, asimismo, no existe compatibilidad del uso existente de vivienda, con la zonificación **PTP-Protección y Tratamiento Paisajista**.
- (...)



12. Que, en atención al Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de la partida registral sobre la cual se superpone “el predio” ha quedado demostrado que el mismo se encuentra superpuesto sobre un área mayor (125 846,60 m²) denominada Mz. “Y”, Lt. 01 Zona II del Pueblo Joven “Primer Hogar Policial” de, inscrito en partida N° P03206872 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; habiéndosele asignado el uso de área reservada en el procedimiento de formalización a su cargo.



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 sino que se encuentra en proceso de formalización a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; en consecuencia, de conformidad con el artículo 32° del “Reglamento”, 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.

14. Que, en atención de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente expediente que sustenta el 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; Resolución N° 114-2016/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 0899-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **FRENTE DE DEFENSA Y DESARROLLO SOCIAL JOSÉ GABRIEL CONDORCANQUI TÚPAC AMARU II**, representado por su presidente Moisés Ricardo Guzman Napan, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de adjudicación en venta directa, una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8



Abog. **PERCY IVAN MEDINA JIMENEZ**
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales