



RESOLUCIÓN N° 806-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 727-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE DEPORTISTAS DE LAS ONCE UCV DE LA ZONA "E" HUAYCAN** representada por **JESÚS LAPA AYALA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio 5 018,53 m² ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima el cual forma parte de un área de mayor extensión inscrito en la partida N° P02010454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 1 de setiembre de 2016 (S.I. N° 23578-2016), la **ASOCIACION DE DEPORTISTAS DE LAS ONCE UCV DE LA ZONA "E" HUAYCAN** representada por Jesús Lapa Ayala (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1-3). Para tal efecto, entre otros adjunta los siguientes documentos: **i)** copia simple del DNI N° 09178411 de Jesús Lapa Ayala (foja 4); **ii)** copia simple de la partida registral N° 13562119 del Registro de Asociaciones de la Oficina Registral de Lima referida a la constitución de la "Asociación de Deportistas de las Once UCV de la Zona F Huaycan Ate" (fojas 5-8); **iii)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Arq. Luis Palomino Meneses del 6 de junio de 2016 (fojas 9); **iv)** copia simple del plano



N° 300-COFOPRI-99-GT de junio de 1999 (foja 10); **v)** planos de ubicación y localización de “el predio” suscrito por el Arq. Luis Palomino Meneses de junio de 2016 (foja 11-12); **vi)** copia simple de la ficha de los equipos participantes de eventos deportivos de “el administrado” (fojas 13-14); y, **vii)** panel fotográfico (15-18)

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 compraventa directa. Asimismo, para efectos de la aplicación del literal a) del artículo 77° del Reglamento, se establece que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.” Esta causal se encuentra desarrollada en el literal h) de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN de 05 de setiembre de 2014 que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, en adelante “la Directiva”.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de algún predio 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” 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, 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.

8. Que, el artículo numeral 1) del 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.

9. 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”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en el Informe de Brigada N° 1687-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016 (fojas 20-22), según el cual, respecto de “el predio” señala lo siguiente:

“(…)”

4.1 De la consulta en la Base gráfica de predios del Estado – SBN, “el predio”, recae en la totalidad de su área (100%) **en ámbito que no se encuentra identificado con Código Único SINABIP (CUS).**



RESOLUCIÓN N° 806-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.2 No obstante, de la Base gráfica referencial de Registros Públicos del distrito de Ate, "el predio", se superpone totalmente (100%) en ámbito del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan, inscrito a favor del **Estado**, en el código predio N° **P02010454** del registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima. Cabe indicar que, en esta partida, se han realizado varias independizaciones, que no afectan a "el predio".

Cabe indicar que en el Asiento 00409 de la partida en mención, señala que éste se encuentra inscrito a favor del **Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI**.

4.3 "El predio", se ve afectado parcialmente por la Red de Media Tensión denominado alimentador MT NA04, de instalación aérea y la Subestación Aérea Monoposte, denominado SED MT/BT 04165A, Tipo de Instalación Subestación Aérea Monoposte.

4.4 De la información presentada por "la administrada" y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Plano de Zonificación del distrito de Ate, el predio constituye campo deportivo desde el año 2009, ubicado 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 campo deportivo con la zonificación que presenta OU-Otros Usos, además el 80% de su área no tiene zonificación, por lo que no es posible determinar la compatibilidad del uso existente.

4.5 De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por áreas naturales protegidas, patrimonios culturales, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.

(...)"

11. Que, en tal sentido del informe descrito en el considerando precedente, así como de la revisión de la aludida partida registral N° P02010454, se advierte de "el predio" forma parte de un área de mayor extensión que se encuentra inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Estatal – COFOPRI, la cual viene siendo objeto de formalización a su cargo.

12. Que, en consecuencia, de conformidad con el artículo 32° de "el 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, razón por la cual su solicitud deviene en improcedente disponiéndose 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° 941-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACION DE DEPORTISTAS DE LAS ONCE UCV DE LA ZONA "E" HUAYCAN**, por los fundamentos expuesto en la presente Resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES RAJIALES