



RESOLUCIÓN N° 871-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 802-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SARA JOYHSY ROMERO BUENO, MARIA CLEOFÉ BARBARAN DE LA CRUZ Y ANTONIO GÓMEZ AÑANCA** mediante la cual peticionan la venta directa de un predio de 288,71 m² ubicado en el Asentamiento Humano Municipal Villa Limatambo, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima el cual forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la partida N° P03108315 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 14 de octubre de 2016 (S.I. N° 28289-2016), **SARA JOYHSY ROMERO BUENO, MARIA CLEOFÉ BARBARAN DE LA CRUZ y ANTONIO GÓMEZ AÑANCA** (en adelante "los administrados"), solicita la venta directa de "el predio", en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros adjunta los siguientes documentos: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral del 3 de setiembre de 2016, emitido por la SUNARP (fojas 3); **b)** plano perimétrico (PP-01) de setiembre de 2016 (fojas 5-6); **c)** memoria descriptiva del plano perimétrico de la ampliación de lotes de la manzana Z' A.H Villa Limatambo (fojas 7); **d)**



copia simple de la partida N° P03110895 del registro de predios de Lima del 5 de agosto de 2015 (fojas 9); **e**) copia simple del DNI N° 10527952 de Sara Joyhsy Romero Bueno (foja 12); **f**) copia simple del DNI N° 72623877 de Walter Jarett de la Cruz Romero (fojas 13); **g**) copia simple del DNI N° 60771158 de Gianni Emanuelle de la Cruz Romero (fojas 14); **h**) copia simple de solicitud presentada por mesa de partes de COFOPRI del 1 de marzo de 2016 (fojas 15); **i**) copia simple del Oficio N°11964-A-2010-COFOPRI/OZLC del 2 de julio de 2010 emitido por la COFOPRI (fojas 16); **j**) copia simple de estado de cuenta corriente – pendiente del 31 de agosto de 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 17); **k**) Cuponera de declaración jurada de Autovaluo 2014 y Arbitrios Municipales 2014 (fojas 18); **l**) Recibo de Agua del 9 de abril de 2015 emitido por SEDAPAL (foja 25); **m**) copia simple del DNI N° 09238524 de María Cleofe Barbaran de la Cruz (foja 26); **n**) Constancia de posesión de lote de terreno del 11 de agosto de 2015 emitido por el A.A.H.H. Municipal Villa Limatambo (fojas 27); **o**) Constancia de posesión de lote del 20 de junio de 2009 emitido por la A.A.H.H. Villa Limatambo (fojas 28); **p**) copia simple del DNI N° 40555035 de Jose Antonio Gómez Añanca (foja 30); **q**) copia simple del DNI N° 10705054 de Mercedes Esperanza Lliuyacc Sanchez (foja 31); **r**) Recibo de Agua del 7 de mayo de 2016 emitido por SEDAPAL (foja 32); **s**) Recibo teléfono del 28 de marzo de 2016 emitido por Movistar (fojas 33); y, **t**) Certificado literal de la partida N° P03110895 del Registro de Predios de Lima del 5 de octubre 2016 (fojas 35).

4. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 24 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32598-2016), María Cleofe Barbaran de la Cruz y Jose Antonio Gomez Añanca (fojas 37), adjuntan los documentos siguientes: **i**) Acta de defunción del 18 de noviembre de 2016 emitido por RENIEC (fojas 38); **ii**) copia certificada del DNI N° 09238524 de María Cleofe Barbaran de la Cruz (foja 39); **iii**) copia certificada del DNI N° 40555035 de Jose Antonio Gómez Añanca (foja 40); y, **iv**) fotografías (fojas 42).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, en adelante “el Reglamento” y sus modificatorias, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “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 disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante “la Directiva”.

6. 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”.

7. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva” 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 está 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva”.

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.



RESOLUCIÓN N° 871-2016/SBN-DGPE-SDDI

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

11. Que, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en el Informe de Brigada N° 1759-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 45), según el cual, respecto de "el predio" señala lo siguiente:

"(...)

4.1 *Se concluye que de la revisión de la Base Gráfica de la SBN, el predio solicitado en venta directa de un área de 288.71 m², no se encuentra representado gráficamente, por lo tanto no es de titularidad del Estado. Asimismo según la información de la Base Gráfica de COFOPRI se ha verificado que el predio correspondería a un área verde, el mismo que se encuentra inmerso dentro de un área matriz que corresponde al Pueblo Joven Villa Limatambo, identificado con el código de predio N° P03108315 (inscrito a favor de COFOPRI). Dicha área verde según imágenes del Google Earth presenta ocupación consolidada de viviendas.*

"(...)"

12. Que, en tal sentido del informe descrito en el considerando precedente, así como de la revisión de la aludida partida registral N° P03108315 (fojas 47), se advierte que "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.

13. Que, la información indicada en el considerando que antecede concuerda con el Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 3), en el extremo que indica que "el predio" se superpone con el área inscrita en la partida N° P03108315 de titularidad de COFOPRI.

14. Que, en virtud de lo expuesto, "el predio" se encuentra inscrito a favor de COFOPRI, en la medida que viene siendo objeto de formalización a su cargo, por lo que, 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, deviniendo en improcedente su solicitud, 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° 1032-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SARA JOYHSY ROMERO BUENO, MARIA CLEOFE BARBARAN DE LA CRUZ Y ANTONIO GOMEZ AÑANCA**, 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 Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES