

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0333-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio del 2020

VISTO:

El expediente N° 060-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AMPLIACIÓN 1° DE NOVIEMBRE - JOSÉ GALVEZ** representado por **ISABEL FLOREANO ACARO** y **GLADYS LÓPEZ LÓPEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 703,52 m², ubicado en la Villa Poeta José Gálvez Bernachea Parcela B, Zona II, del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 13 de enero de 2020 (S.I. N° 00887-2020), **AMPLIACIÓN 1° DE NOVIEMBRE - JOSÉ GALVEZ** representado por **ISABEL FLOREANO ACARO** y **GLADYS LÓPEZ LÓPEZ** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal en la que sustentan su requerimiento (foja 01). Para tal efecto presentan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado literal de la partida N° P03093233 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 03); **b)** copia simple del oficio N° 8451-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de noviembre de 2019 (fojas 06); **c)** solicitud de información presentada el 18 de octubre de 2019 (S.I. N° 34152-2019) (fojas 07); **e)** copia simple de sus documentos nacional de identidad (fojas 08-11); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral

emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 12); **f)** copia simple de la resolución N° 573-2019-SGPV/GDEIS-MVMT del 05 de setiembre de 2019, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 15); **g)** copia simple del plano perimétrico, lamina P-01, visado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 19 de mayo de 2015 (fojas 18); y, **h)** copia simple del plano de lotización, lamina L-01, visado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, el 19 de mayo de 2015 (fojas 19).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. 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.

6. 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. Asimismo, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica de “el predio”, emitiendo el Informe Preliminar N° 207-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2020 (fojas 20), el que concluye lo siguiente:

i) 392,35 m² (representa el 55.78% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, en la partida registral N.º P03093233 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Lima (fojas 03), con CUS N°134536, la que además constituye una vía, denominada pasaje 52 (vía pública).

ii) 311,01 m² (representa el 44.22% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la partida registral N.º P03200871 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Lima, considerada como área reservada^[1] en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado (fojas 23).

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se ha verificado que el área de 392.35 m² (55.78% de “el predio) se superpone con un área inscrita a favor de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI, la que a su vez constituye bien de dominio público (vía pública), que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^[2] de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2^[3] de “el Reglamento”.

10. Que, respecto al área de 311,01 m² (44.22% de “el predio”) se ha verificado que COFOPRI le asignó la condición de “área reservada” en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado, de conformidad con lo señalado en el artículo 2º^[4] y literal a) del artículo 3º^[5] del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, razón por la que Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno, correspondiendo a COFOPRI, en el marco de sus competencias, culminar con el proceso de formalización de ésta.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ésta carece de competencia para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa indicada en el quinto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa efectuada por “la administrada”; y disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 425-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 364-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 julio de marzo del 2020.

[1] Del Glosario de Términos de COFOPRI, se define como **Área Reservada**: Áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro; pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros.

[2] **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[3] **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[4] **Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)**, como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

[5] Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **AMPLIACIÓN 1º DE NOVIEMBRE - JOSÉ GALVEZ** representado por **ISABEL FLOREANO ACARO** y **GLADYS LÓPEZ LÓPEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario