



RESOLUCIÓN N° 170-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero de 2019

VISTO

El Expediente N° 804-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANGELA JULISSA DE LA CRUZ MITMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 120,00 m² ubicado en la Mz. B - Lote 03, Asociación de Vivienda Las Brisas del Mar – Cerro Candela, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que forma parte del área de mayor extensión inscrito, a favor del Estado, en la Partida Registral N°12434334 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N°IX – Sede Lima, con CUS N°53262, 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”), 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 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 (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 los escritos presentados el 09 de diciembre del 2015 (S.I. N° 28978-2015) y el 22 de diciembre del 2015 (S.I. N°30281-2015), **ANGELA JULISSA DE LA CRUZ MITMA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado domiciliario simplificado del 21 de noviembre de 2015 (fojas 04); **b)** copia certificada de la constancia de notificación del 20 de octubre de 2010 (fojas 05); **c)** fotografías (fojas 06 a 10); **d)** copia certificada de la Hoja de Liquidación – arbitrios 2008 y Declaraciones Juradas 2008 (fojas 12 a 14); **e)** planos perimétrico, de ubicación y memoria descriptiva (fojas 25 a 32); **f)** copia certificada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°1358-2015-SGOP-GDU/MDSMP emitido por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de San Martín de Porres el 16 de diciembre del 2015 (fojas 60).

4. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2016 (S.I.N° 02082-2016), "la administrada", a fin de continuar con la evaluación de su petitorio adjuntó la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0861-2009-SGOP-GDU/MDSMP del 15 de diciembre de 2009 (fojas 65); y, **b)** copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1358-2015-SGOP-GDU/MDSMP del 16 de diciembre de 2015 (fojas 66).

5. Con Oficio N° 238-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2016 (fojas 72), esta Subdirección solicitó a "la administrada" acreditar la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" invocada, para lo cual se requirió adjuntar cualquiera de los documentos indicados en el literal j) del numeral 6.2 de Directiva N° 006-2014/SBN.

6. Que, al respecto, mediante escrito presentado el 03 de marzo de 2016 [(S.I. N° 04924-2016) fojas 73 y 74] "la administrada" pretende subsanar la observación advertida ajuntado, entre otros, copia legalizada de la Constancia de Contribuyente N° 022-2016-SGRT-GAT-MDSMP del 23 de febrero de 2016 (fojas 78). Asimismo, mediante escrito presentado el 08 de abril de 2016 [(S.I.N° 08692-2016) fojas 81], adjunta carta poder simple a favor de Andrés Montesinos Calderón.

7. Que, mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2016 [(S.I. N° 12822-2016) fojas 86], "la administrada" indica, entre otros, que sobre el área de mayor extensión dentro de la cual se encuentra inmerso el "el predio" existen aproximadamente trescientas viviendas consolidadas, las cuales no han podido ser tituladas hasta la fecha por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

8. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 10 de noviembre de 2016 [(S.I. N° 31111-2016) fojas 91], "la administrada" señala detentar la posesión de "el predio", para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia simple de la Constancia de Entrega de Posesión del 07 de febrero de 2006 (fojas 93); **ii)** copia simple de la Constancia de Contribuyente N° 022-2016-SGRT-GAT-MDSMP del 23 de febrero de 2016 (fojas 94); **iii)** copia simple de la Constancia de Nacimiento del 04 de febrero de 2011; y **iv)** fotografías (fojas 98 a 107).

9. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

10. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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.

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





RESOLUCIÓN N° 170-2019/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe de Brigada N°08-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero de 2016 (fojas 61), en donde se señala respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del área de mayor extensión de 5 967,64 m², inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N°12434334 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N°53262; y, **ii)** de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°1358-2015-SGOP-GDU/MDSMP, se ubica en la Zonificación Residencial de Densidad Medida (RDM), la cual resulta compatible con la actividad de vivienda a la cual viene destinando “la administrada”.



13. Que, no obstante, a lo determinado en el considerando anterior, tanto de la documentación presentada, así como de la inspección técnica realizada el 14 de abril de 2016, registrada en la Ficha Técnica N° 166-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2016 (fojas 84), se observa que “el predio” viene siendo ocupado por “la administrada”.



14. Que, el artículo 4° del Decreto Legislativo N° 1202, que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, prescribe que COFOPRI ejecuta de oficio y de manera progresiva “*La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010*”¹; por lo que, mediante el Oficio N.° 2294-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2017 (fojas 112), reiterado con los Oficios N.° 2712 y 2833-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 y 27 de octubre de 2017 (fojas 113 y 114 respectivamente), así como, con el Oficio N°2921-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2018 (fojas 117), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si dicha entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre el área de 5 967,64 m² ubicada en el Cerro Candela, inscrita en la Partida Registral N° 12434334 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, colindante con el Asentamiento Humano Cerro Candela, área de mayor extensión dentro de la cual se encuentra “el predio”.

15. Que, con Oficio N° 9172-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 7 de enero de 2019 [(S.I. N.° 00511-2019) fojas 118], el Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI, Oscar Alfonso Tarazona Yabar, informa que con la información gráfica proporcionada por esta Superintendencia, realizó la evaluación de las imágenes del Google Earth en el área solicitada, verificando la ocupación de lotes en la temporalidad exigida por la normas citada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, razón por la cual evaluarán incorporar las posesiones informales denominadas “Asociación de Pobladores del A.H. Vista Alegre de Cerro Candela” y “Asociación de Vivienda Brisas del Mar” a su Plan Operativo Institucional POI 2019, a fin de determinar la factibilidad o no de su formalización a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL.

¹ Fecha de publicación de la Ley N.° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”

16. Que, en virtud de lo informado por COFOPRI y a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia, en el marco el numeral 72.1) del artículo 72° del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS que aprueba el Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

17. Que, el numeral 1) del artículo 3° de “el TUO de la Ley N° 27444”, 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 una actuación administrativa.

18. Que, el literal g) del artículo 14° de “la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

19. Que, por su parte, el artículo 77° de “el Reglamento” prevé las causales de excepción para la procedencia de una venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, siendo una de ellas la establecida en el literal c); precisando, sin embargo, que no sólo basta con que se cumplan los requisitos, sino que además lo solicitado **no debe encontrarse comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.**

20. Que, en ese marco legal, habiéndose verificado que en “el predio” se cumplirían los supuestos previstos en el Decreto Legislativo N.º 1202, anteriormente citado; y, habiendo informado la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI que procederá a evaluar si las posesiones informales que ocupan el área de mayor extensión dentro del cual se ubica “el predio”, denominadas “Asociación de Pobladores del A.H. Vista Alegre de Cerro Candela” y “Asociación de Vivienda Brisas del Mar” se encuentran comprendidas dentro del procedimiento de formalización de la propiedad “Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL”, que regula el citado Decreto Legislativo, el cual constituye una norma especial de competencia del COFOPRI, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa formulada por “la administrada”; debiendo disponerse su archivamiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 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 del 2017, el Informe Técnico Legal N° 198-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ANGELA JULISSA DE LA CRUZ MITMA**, 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. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES