



RESOLUCIÓN N° 506-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de junio de 2019

VISTO

El Expediente N° 287-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SEGUNDO WILSON ROJAS CABRERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 137,72 m² ubicada en la Mz. A lote 1, Zona Las Brisas del Mar – Cerro Candela, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12431334 del Registro de Predios de la Oficina Registral de 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 escrito presentado el 12 de abril de 2017 (S.I. N° 11486- 2017), **SEGUNDO WILSON ROJAS CABRERA** (en adelante “el administrado”) 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)** copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1372-2015-SGOP-GDU/MDSMP emitido el 17 de diciembre de 2015 por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 6); **b)** copia legalizada del impuesto predial del periodo 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 10); **c)** memoria descriptiva suscrita en septiembre de 2016 por el ingeniero civil Félix Villanueva Pante (fojas 18); y, **d)** plano de localización suscrito en septiembre de 2016 por el ingeniero civil Félix Villanueva Pante (fojas 20).



4. Que, mediante escrito presentado el 24 de julio de 2017 (S.I. N° 24013- 2017) (fojas 48) "el administrado" adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del contrato de compra venta de posesión y derecho poseedores otorgada por Aarón Josias Alva Castro a favor de "el administrado", con firmas legalizadas el 4 de junio de 2008 por el Notario de Huarochirir – Lima, Miguel Angel Fernandez Aliaga (fojas 49); **b)** copia legalizada de la certificación notarial de hechos emitida el 10 de abril de 2008 por el Notario de Lima José Barreto Boggiano (fojas 52); y, **c)** 6 fotografías a color (fojas 53).



5. Que, mediante escrito presentado el 29 de noviembre de 2017 (S.I. N° 41878-2017) (fojas 61) "el administrado" adjunta, entre otros, copia simple del acta de fundación de la "Asociación las brisas del mar de San Martin de Porres" (fojas 70); y, copia simple de la inscripción registral de la Asociación las Brisas del Mar de San Martin de Porres en el asiento A00001 de la partida registral N° 13217900 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 89).

6. Que, mediante escrito presentado el 20 de julio de 2018 (S.I. N° 26863-2018) "el administrado" reitera su solicitud de venta directa, precisando que no se encuentran comprendidos en otros supuestos de compra venta regulados por normas especiales de otras entidades públicas y solicita la programación de una cita (fojas 96). Cabe precisar que, en relación al extremo que solicita la programación de una cita, debemos precisar que esta se realizó el 10 de agosto de 2018, según consta en la constancia de visita N° 2040 (fojas 109).

7. Que, mediante escrito presentado el 9 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40627-2018) "el administrado" reitera, entre otros, su solicitud de venta directa, y que este sea evaluado por un solo abogado, de manera conjunta con las demás solicitudes de venta directa que se ubican dentro de la zona las Brisas del Mar – Cerro Candela (fojas 103). Cabe precisar que, en relación al extremo que solicita que un abogado evalúe de manera conjunta su solicitud con los demás procedimientos de venta directa, debemos precisar que no cuenta con las facultades de representación de los diferentes administrados en mención, razón por la cual no es posible brindar atención a lo solicitado.



8. 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 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").

9. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.





RESOLUCIÓN N° 506-2019/SBN-DGPE-SDDI

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.

12. Que, efectuada la evaluación respectiva se emitió el Informe Preliminar N.º 604-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017 (fojas 45), ampliado mediante el Informe Preliminar N.º 558-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2019 (fojas 110), según los cuales concluyen respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se procedió a reconstruir la poligonal del área solicitada en venta directa con la data consignada en los documentos técnicos, advirtiéndose un error en el vértice "D"; habiéndose procedido, para la emisión del citado informe, precisar los vértices correctos, y que, de acuerdo a las bases graficas con la que cuenta esta Superintendencia, se superpone con área del Estado de acuerdo al detalle que se desarrollará en los numerales siguientes; **ii)** "el predio" forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N.º 12431334 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53262; **iii)** se ubica en la Zonificación Residencial de Densidad Medida (RDM) de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 1372-2015-SGOP-GDU/MDSMP (fojas 6), la que resulta compatible con la actividad de vivienda; y, **iv)** según las imágenes satelitales del google earth del año 2018 el entorno en el cual se ubica "el predio" se encontraría ocupada casi en su totalidad por una vivienda.

13. Que, no obstante, a lo determinado en el informe preliminar detallado en el considerando que antecede, tanto de la documentación presentada, como de la imagen del Google Earth incorporada al citado informe preliminar, se observa que "el predio" viene siendo ocupado casi en su totalidad con fines de vivienda, contando además con los servicios básicos de agua y luz.

14. Que, en tal sentido, dado que el artículo 4º del Decreto Legislativo N.º 1202, que modifica el Decreto Legislativo N.º 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; mediante Oficio N.º 2294-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2017 (fojas 58), reiterado con los Oficios N.º 2712 y 2833-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 y 27 de octubre de 2017, respectivamente (fojas 59 y 60), y Oficio N.º 2921-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018 (fojas 102), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal

¹ Fecha de publicación de la Ley N.º 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"



(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, colindante con el Asentamiento Humano Cerro Candela, área de mayor extensión dentro de la cual se encuentra “el predio”.

15. Que, mediante Oficio N.º 9172-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 7 de enero de 2019 (S.I. N.º 00511-2019), 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.

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 72º 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 3º de “el TUO de la Ley N.º 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 14º 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 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 “el administrado”; debiendo disponerse su archivamiento una vez consentida la presente resolución.

21. Que, dada la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el predio” no corresponde evaluar la libre disponibilidad de éste así como los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), razón por la cual se deja sin efecto el Informe Preliminar N.º 470-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2017.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 506-2019/SBN-DGPE-SDDI



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.° 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 de Brigada N° 631-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 647-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SEGUNDO WILSON ROJAS CABRERA**, 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES