

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 576-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 598-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RICHAR CHUQUIHUILLCA ARIAS Y OTROS**, mediante la cual peticionan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 1 376,74 m², ubicada en el lote 11, manzana A, sector 1 del Pueblo Joven Asociación Urbanizadora Villa San Juan, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, 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 22 de mayo del 2019 (S.I. N° 16705-2019), **RICHAR CHUQUIHUILLCA ARIAS Y OTROS** (en adelante "los administrados"), peticionan la desafectación y venta directa de "el predio" sustentado en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, sus documentos nacionales de identidad (fojas 7).



4. 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").

5. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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 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, producto de la evaluación de la partida registral N° P06084012 del Registro Predial Urbano de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, la que es mencionada por "los administrados" en su solicitud de venta directa, se emitió el Informe Preliminar N° 711-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2019 (fojas 16), según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la referida partida registral N° P06084012, con CUS N° 5980 (fojas 17), siendo que dicha entidad concluyó con la formalización de este predio al afectarlo en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado a plazo indeterminado con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, conforme se advierte de la revisión del asiento 00004, de la referida partida (fojas 19), por lo que constituye un lote de equipamiento urbano (Área Verde) bien de dominio público.

9. Que, en relación a "el predio", si bien es cierto que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso, no es menos cierto que, para que opere la titularidad en favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA¹. Asimismo, debe

¹ Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:



RESOLUCIÓN N° 576-2019/SBN-DGPE-SDDI

agregarse que la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado aún se encuentra inscrita en el Registro Predial Urbano de Arequipa (Asiento 00004 de la partida registral N° P06084012) (fojas 17), lo que constituye otro impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, pues previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso antes señalada en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente. Debiéndose tener en cuenta además que al constituir “el predio” un área verde, bien de dominio público que administra la referida comuna, le corresponde a ésta que evalúe su desafectación de conformidad con el artículo 43° de “el Reglamento”, a fin de que se convierta en un bien de dominio privado del Estado.



10. Que, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de desafectación y posterior venta directa presentada por “los administrados”, porque “el predio” aún se encuentra inscrito a favor de COFOPRI, se encuentra afectado en uso a favor de Municipalidad Distrital de Cerro Colorado; y, constituye un bien de dominio público (área verde) cuya desafectación le corresponde al gobierno local que lo administra; por lo que corresponde disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución.



11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado, así como la extinción de la afectación en uso y su desafectación administrativa, “los administrados” deberán tener en cuenta que correspondería evaluar su petición de venta directa al Gobierno Regional de Arequipa, de conformidad con el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”², concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”³.

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°



Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

² Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

³ Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.



701-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0736 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **RICHAR CHUQUIHUILLCA ARIAS Y OTROS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese
P.O.I. 20.1.1.8



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