



RESOLUCIÓN N° 882-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 938-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NELY CARBAJAL CCASO y ERNESTO CONTRERAS HUANCA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 185,02 m², ubicada en el sub lote 19, manzana C del Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, sector de la Pampa Inalámbrica, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el 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 (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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° 26438-2019), Nely Carbajal Ccaso y Ernesto Contreras Huanca (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio" sustentado en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** copia legalizada del acta



de constatación judicial domicilio y posesión emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación - Pampa Inalámbrica – Ilo el 30 de junio del 2010 (fojas 6); **c)** copia legalizada del acta de constatación judicial de posesión emitida por el Juez de Paz de Tercera Nominación – Pampa Inalámbrica el 10 de abril del 2012 (fojas 7); **d)** copia simple de la partida registral N° P66000080 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 8); y, **e)** copia simple del plano N° 0056-2015/SBN-DGPE-SDS del 9 de enero del 2015 (fojas 11).



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, por su parte 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” 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.



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, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la partida registral y su antecedente de “el predio”, procediéndose a emitirse el Informe Preliminar N° 1090-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre del 2019 (fojas 12) el cual señala que para efectos de la evaluación técnica ha considerado el área gráfica de 182,44 m² pese a que discrepe con el área materia de su solicitud de 185,02 m², toda vez que se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida, en el que se concluye que: **i)** se encuentra en ámbito de mayor extensión (1 110,15 m²) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P66000080 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N°



RESOLUCIÓN N° 882-2019/SBN-DGPE-SDDI



XIII – Sede Tacna, con CUS N° 109244 (fojas 15), siendo que aún no se ha concluido el procedimiento de formalización al no haber emitido el título de afectación en uso, constituyendo además un equipamiento urbano destinado a Otros Usos; ii) fue independizado de la partida matriz N° P66000029 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 17), la cual se encuentra inscrito favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; y, iii) cuenta con zonificación de Residencial de densidad Media –RDM.

9. Que, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente y de la evaluación de la aludida partida registral y antecedente, se desprende que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de un lote destinado a Otros Usos; de conformidad con lo regulado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”¹, concordado con los artículos 58^{o2} y 59^{o3} del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, “Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI”, referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a equipamientos urbanos; razón por la que deviene en improcedente la solicitud de venta presentada por “los administrados” y disponerse su archivo una vez que 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1102-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de septiembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1077-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de septiembre del 2019.

¹ **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. La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

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.

² **Artículo 58.-** COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

³ **Artículo 59.-** Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **NELY CARBAJAL CCASO y ERNESTO CONTRERAS HUANCA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES