

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 898-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de septiembre de 2019

VISTO:



El Expediente N° 806-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EULOGIA LAURA MAMANI** y **LUIS SANTIAGO ARPASI ROQUE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 185,025 m² ubicado en la Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad Mz. C, Sub Lote 22, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 (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 el escrito presentado el 7 de agosto de 2019 (S.I. N° 26439-2019) por el cual Eulogia Laura Mamani y Luis Santiago Arpasi Roque (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia certificada del Acta de Constatación Judicial

Domiciliaria y Posesión emitida por el Juzgado de Paz Primera Nominación Pampa Inalámbrica – Ilo de 30 de junio de 2010 (foja 6); **2)** copia certificada del Acta de Constatación Judicial de Posesión de 10 de abril de 2012 (foja 8); **3)** copia simple de la partida registral N° P66000080 emitida por la Oficina Registral de Ilo el 12 de junio de 2019 (foja 9); y, **4)** copia simple del Plano de Diagnóstico – Ubicación suscrito por el ingeniero geógrafo César Augusto Chávez Gamboa de 9 de enero de 2015 (foja 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 las solicitudes.

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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la partida registral y su antecedente de “el predio”, procediéndose a emitir el Informe Preliminar N° 1057-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2019 (foja 13), en el que se concluye que: **i)** para efectos de la evaluación técnica se ha considerado el área gráfica de 184,08 m² pese a que discrepe con el área materia de





RESOLUCIÓN N° 898-2019/SBN-DGPE-SDDI

su solicitud de 185,02 m², toda vez que se encuentra dentro de la tolerancia catastral permitida; **ii**) 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° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 109244 (foja 16), 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; **iii**) fue independizado de la partida matriz N° P66000029 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (foja 20), la cual se encuentra inscrito a favor del Estado; y, **iv**) 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 “la administrada” y disponerse su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

10. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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.





De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1115-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1097-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **EULOGIA LAURA MAMANI y LUIS SANTIAGO ARPASI**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8



M. Del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES