



**RESOLUCIÓN N° 0559-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 582-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUEBLO LIBRE** representada por su presidente **BERNARDO TICONA MENDOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de los predios de 162.00 m<sup>2</sup>, 162.00 m<sup>2</sup>, 161.49 m<sup>2</sup>, 162.01 m<sup>2</sup>, 162.01 m<sup>2</sup>, 162.01 m<sup>2</sup>, 174.85 m<sup>2</sup>, 154.39 m<sup>2</sup>, 154.39 m<sup>2</sup>, 154.36 m<sup>2</sup>, 164.38 m<sup>2</sup>, 161.50 m<sup>2</sup>, 161.50 m<sup>2</sup>, 161.50 m<sup>2</sup>, 161.50 m<sup>2</sup>, 161.50 m<sup>2</sup>, 135.28 m<sup>2</sup>, 148.47 m<sup>2</sup>, 163.25 m<sup>2</sup>, 161,50 m<sup>2</sup>, 161,50 m<sup>2</sup>, 161,50 m<sup>2</sup>, 161,50 m<sup>2</sup>, 161,50 m<sup>2</sup>, 161,50 m<sup>2</sup>, 174.85 m<sup>2</sup>, 159.78 m<sup>2</sup>, 162.00 m<sup>2</sup>, 162.00 m<sup>2</sup>, 162.00 m<sup>2</sup>, 161.50 m<sup>2</sup>, 161.50 m<sup>2</sup>, 161.50 m<sup>2</sup>, 153.10 m<sup>2</sup>, 179.30 m<sup>2</sup>, 143.42 m<sup>2</sup>, 143.32 m<sup>2</sup>, ubicados en las Mz. Q Lote 1, Mz. Q Lote 2, Mz. Q Lote 3, Mz. Q Lote 4, Mz. Q Lote 5, Mz. Q Lote 6, Mz. Q Lote 7, Mz. Q1 Lote 1, Mz. Q1 Lote 2, Mz. Q1 Lote 3, Mz. Q1 Lote 4, Mz. Q1 Lote 5, Mz. Q1 Lote 6, Mz. Q1 Lote 7, Mz. Q1 Lote 8, Mz. Q1 Lote 9, Mz. Q1 Lote 10, Mz. Q1 Lote 11, Mz. Q1 Lote 12, Mz. Q1 Lote 13, Mz. Q1 Lote 14, Mz. Q1 Lote 15, Mz. Q1 Lote 16, Mz. Q1 Lote 17, Mz. Q1 Lote 18, Mz. Q1 Lote 19, Mz. Q1 Lote 20, Mz. Q2 Lote 1, Mz. Q2 Lote 2, Mz. Q2 Lote 3, Mz. Q2 Lote 4, Mz. Q2 Lote 5, Mz. Q2 Lote 6, Mz. Q2 Lote 7, Mz. Q2 Lote 8, Mz. Q2 Lote 9, Mz. Q2 Lote 10, Mz. Q2 Lote 11, Mz. Q2 Lote 12, de la Asociación de Vivienda Pueblo Libre de Mariano Melgar, del distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, en adelante "los predios"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de agosto de 2020 (S.I. N° 11576-2020), la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUEBLO LIBRE representada por su presidente Bernardo Ticona Mendoza (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” sin precisar la causal de artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 13); **2)** copia simple de la partida registral N° P06166933 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 14); **3)** memoria descriptiva de parcelación (fojas 16 al 18); **4)** plano de lotización-secciones suscrito por el ingeniero civil Cesar Berroa Quispe (Lámina 01) (fojas 19); **5)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante legal (fojas 21); **6)** copia simple de acta de constatación judicial suscrito por el Juez de Paz James Contreras Vadivia de 16 de julio de 2004 (fojas 22); **7)** copia simple de constancia de posesión emitido por el gobernador Luis Nuñez Saldivar de octubre de 2004 (fojas 24); **8)** copia simple de la constatación policial emitido por la comisaria de Mariano Melgar el 2 de diciembre de 2004 (fojas 26); **9)** copia simple de la constancia y verificación judicial del Juzgado de Paz de 2da Nominación de Mariano Melgar-Arequipa del 5 de junio de 2014 (fojas 27); **10)** copias simples de certificados de posesión emitidos por la Asociación de Vivienda “Pueblo Libre”-Mariano Melgar el 16 de mayo de 2003 (fojas 28 y 29); **11)** copia simple de recibo de Sedapar del 17 de febrero de 2020 (fojas 30); **12)** copia simple del contrato de transferencia de acciones y derechos del 10 de setiembre de 2011 (31); **13)** copia de documento nacional de identidad (fojas 32); **14)** copia simple de constancia y verificación judicial emitido por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de Mariano Melgar-Arequipa el 5 de junio de 2014 (fojas 33); **15)** copia simple del certificado de domicilio del juzgado de paz de 2da nominación de Mariano Melgar-Arequipa del 28 de marzo de 2011(fojas 34); **16)** copias simples de certificados de posesión emitidos por el A.A. H.H. Asociación de Vivienda “Pueblo Libre” Mariano Melgar del 16 de diciembre de 2010, 16 de febrero de 2011 y 20 de mayo de 2013 (fojas 35 al 37); **17)** constancia de la Municipalidad distrital de Mariano Melgar (fojas 38); **18)** contrato de prestación de servicios de saneamiento contrato N° C0247270 (fojas 39); **19)** recibo de Sedapar del 19 de julio de 2014 (41); **20)** copias de recibos Nros. 024598, 024599, 000259, 000260, 000257, 000258 de la Municipalidad distrital de Mariano Melgar del 5 de agosto de 2018 (fojas 42 al 44); **21)** copia simple del plano de lotización y secciones (fojas 45); **22)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 46); **23)** copia del certificado de domicilio emitido por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de Mariano Melgar-Arequipa el 28 de marzo de 2011 (fojas 47); **24)** constancia de verificación ocular emitido por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de Mariano Melgar-Arequipa el 5 de junio de 2014 (fojas 48); **25)** certificado de posesión emitido por el A.A. H.H. Asociación de Vivienda “Pueblo Libre” Mariano Melgar el 28 de diciembre de 2017 (fojas 49); **26)** copia simple de solicitud (fojas 50); **27)** copia simple del contrato de transferencia de acciones y derechos del 10 de setiembre de 2013 (fojas 52); **28)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 53); **29)** copia simple de constancia de verificación ocular (fojas 54); **30)** copias simples de certificados de posesión de emitidos por la Asociación de Vivienda “Pueblo Libre” Mariano Melgar el 25 de mayo de 2013 y 28 de noviembre de 2017 (fojas 55, 56); **31)** copia simple de contrato prestación de servicios de saneamiento contrato N° 0247254 (fojas 58); **32)** copia simple del contrato de transferencia de acciones y derechos del 10 de marzo de 2020 (fojas 60); **33)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 61); **34)** copia simple de constancia de verificación ocular (fojas 62); **35)** copias simples de certificados de posesión de emitidos por la Asociación de Vivienda “Pueblo Libre” Mariano Melgar el 28 de diciembre de 2017 (fojas 63); **36)** copia simple de plano de ubicación (fojas 64); **37)** copia simple del contrato de transferencia de acciones y derechos del 3 de agosto de 2011 (fojas 65); **38)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 66); **39)** copia simple de constancia de verificación ocular del 5 de junio de 2014 (fojas 63); **40)** copia simple de contrato prestación de servicios de saneamiento contrato N° 0247296 (fojas 64); **41)** copia simple del recibo de luz emitido el 26 de diciembre de 2011 (fojas 65); **42)** copia de plano de ubicación (fojas 66); **43)** copia simple del contrato de transferencia de acciones y derechos del 10 de setiembre de 2004 (fojas 67); **44)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 68); **45)** copia simple de constancia de verificación ocular del 5 de junio de 2014 (fojas 69); **46)** copia simple de certificado de posesión emitido por la Asociación de Vivienda “Pueblo Libre” Mariano Melgar del 16 de diciembre de 2010 (fojas 70);

**48)** copia simple de recibo de Sedapar emitido el 18 de diciembre de 2019 (fojas 71); **49)** copia simple de plano de ubicación (fojas 72); **50)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 73); **51)** copia simple de constancia de verificación ocular del 5 de junio de 2014 (fojas 74); **52)** copias simples de certificados de posesión emitidos por la Asociación de Vivienda “Pueblo Libre” Mariano Melgar el 28 de diciembre de 2017 y 7 de marzo de 2017 (fojas 75 y 76); **53)** plano de ubicación (fojas 77).

**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, 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 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 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la Asociación” y los antecedentes registrales de “los predios”, emitiendo el Informe Preliminar N° 797-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2020 (fojas 150), el cual concluye respecto a estos lo siguiente:

- i. Se superponen con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P06166933 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 138285, 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 Reforestación, en Área de Riesgo.
- ii. Fue independizado de un área inscrita en la partida matriz N° P06081222 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 155), la cual se encuentra inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha verificado que COFOPRI le asignó a “los predios” la condición de equipamiento urbano destinado a reforestación en área de riesgo, en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° [1] y literal a) del artículo 3° [2] del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, concordado con los artículos 58° [3] y 59° [4] 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 Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno, correspondiendo a COFOPRI, en el marco de sus competencias, culminar con el proceso de formalización de ésta.

10. Que, al haberse determinado que “los predios” no cuentan con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ésta carece de competencia para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa indicada en el quinto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa efectuada por “la Asociación”; y disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, habiéndose determinado liminarmente la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la asociación” pretende acreditar formalmente la causal invocada.

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° 664-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 648-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUEBLO LIBRE** representada por su presidente **BERNARDO TICONA MENDOZA**, 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

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

[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.

[2] 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.

[3] **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.

[4] **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, aun 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.