



**RESOLUCIÓN N° 088-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de febrero de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 886-2017/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS VENTURA REYNA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 75,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Pueblo Joven 10 de Marzo, manzana L, lote 15 en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P 02207970 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, 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 25 de octubre de 2017 (S.I. N° 37518-2017), Luis Ventura Reyna, en adelante "el administrado," solicita la venta directa del "predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"(fojas 1 al 6). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de su DNI N° 20722695 (folio 2); **2)** copia simple del plano de ubicación P-01 (fojas 3); **3)** plano de localización y ubicación U-1 (fojas 4); **4)** memoria descriptiva del 23 de octubre 2017 suscrita por el ingeniero Roberto Carlos Nieto Osorio (folios 5); **5)** copia simple del contrato de transferencia de posesión de terreno del 17 de abril de 2016 celebrado entre Ruben Emer Castillo Segura y "el administrado" (fojas 6 y 7); **6)** copia simple del Oficio N° 1713-2016-COFOPRI/OZLC



emitido el 30 de marzo de 2016 por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI (folios 8); **7)** declaración jurada de autoevaluó (PU- HR) del año 2006 (folios 9 y 10); **8)** copia simple certificado de posesión y vivencia del 28 de enero de 2006 (fojas 11); **9)** recibos de caja Nros. 0509912, 01514160 y 0509907 emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 12 y 13); y, **10)** copia simple del DNI N° 10356611 de Ruben Emer Segura Castillo (fojas 14).

**4.** Que, el procedimiento administrativo de venta se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

**5.** Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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...”.

**6.** Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.

**7.** Que, 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.

**8.** Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 un actuación administrativa.

**9.** 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.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 484 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2017 (fojas 15), el cual concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral N° P02207970 (fojas 17) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, con uso vivienda.



## RESOLUCIÓN N° 088-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente y de la evaluación de la aludida partida registral, se desprende que “el predio” se encuentra inscrito a nombre del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, entidad que mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de un lote para uso vivienda; 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”<sup>1</sup>, concordado con el artículo 37° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, “Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI”<sup>2</sup>.

12. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declara improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” y disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución, por encontrarse “el predio” inscrito a favor de COFOPRI y sujeto al procedimiento de formalización a su cargo.

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, modificatorias y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0095-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 120-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2018.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LUIS VENTURA REYNA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

### Regístrese y comuníquese

P.O.I. 8.0.1.8



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> 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:

- 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 (el subrayado es nuestro).

<sup>2</sup> Artículo 37.- Requisitos para la titulación gratuita.

La expedición de títulos de propiedad registrados de los lotes destinados a vivienda, se realizará en favor de sus ocupantes a título gratuito, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- Ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por un plazo no menor de un (1) año; y
- No tener derecho de propiedad sobre otro lote destinado a vivienda ubicado dentro de la misma provincia donde se encuentra el lote que es objeto de la formalización. Para el efecto, considérese a la provincia de Lima y a la Provincia Constitucional del Callao como una sola Provincia. Mediante resolución de la Gerencia General se establecerán otros casos de provincias colindantes, que serán consideradas como una sola para los efectos del cumplimiento de este requisito. Para verificar si los poseedores no son propietarios de otro inmueble, COFOPRI investigará dicha situación en el Registro de la Propiedad Inmueble y en el Registro Predial Urbano de la provincia respectiva. Lo establecido en el presente literal no será de aplicación en casos de Centros Poblados y/o Pueblos Tradicionales.
- No haber sido excluido del procedimiento masivo de titulación. Se excluirá del procedimiento masivo de titulación cuando por negligencia o actos contrarios de los poseedores, el empadronamiento o verificación no se hubiese podido realizar en un máximo de tres visitas.