

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 424-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 087-2018/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por **GLORIA CRISTINA MENESES QUISPE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 320,68 m<sup>2</sup> ubicado en el centro poblado El Puente, distrito de Ocoña, provincia de Camana, 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 17 de enero de 2018 (S.I. N° 01691-2018), Gloria Cristina Meneses Quispe, en adelante ("la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **2)** partida registral N° P03058380 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 6); **3)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 8); **5)** copia simple del plano perimétrico y ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 9); **5)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Camana el 28 de septiembre de 2010 (fojas 10); **6)** copia simple del Oficio N° 003-2001-CTAR/PE-ST-DRTVCV-DEC-JZ.cam. emitido por la Zona Ejecutiva de Caminos Jefatura Zonal Camana el 5 de enero de 2001 (fojas 11); **7)** copia simple de la Autorización N° 009-97-CTAR/PE-ST-DIRTCV-JZ.cam emitido el 10 de julio de 1997 (fojas 12); y, **8)** copia simple del cargo de la solicitud presenta el 12 de febrero de 2008 (fojas 13).





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 manera excepcional, de compraventa 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, 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.



7. 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.

8. 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.



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° 445 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2018 (fojas 23), según el cual se advierte que: **1)** 312,27 m<sup>2</sup> (representa el 97,38 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P06240377 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa; **2)** constituye un lote de equipamiento urbano cuyo uso es de Educación; y, **3)** 8,41 m<sup>2</sup> (representa el 2,62 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

11. Que, en cuanto al área de 8,41 m<sup>2</sup> (representa el 2,62 % de “el predio”) para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que no cuenta con inscripción a favor del Estado, razón por la cual respecto a esta área que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia de conformidad con la normativa señalada en el artículo 48° de “el Reglamento”<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.  
Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 424-2018/SBN-DGPE-SDDI**

12. Que, en relación al área de 312,27 m<sup>2</sup> (que representa el 97,38 % de “el predio”) el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI le asignó el uso de educación en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado, de conformidad con lo señalado 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>2</sup> concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, “Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI”<sup>3</sup>, 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.



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° 751-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0496-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2018.



**SE RESUELVE:**

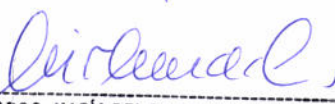
**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **GLORIA CRISTINA MENESES QUISPE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese**

P.O.I. 8.0.1.8



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

<sup>2</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, comprensiva 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.

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.

<sup>3</sup> Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

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