



RESOLUCIÓN N° 513-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 261-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION INVERSIONES PERUANAS ANCON AIPA**, representada por su presidente Carlos Morocho Mauricio mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de las áreas de 7 123,63 m² y 2 000,44 m² ubicados en el lote 1 y 3 de la manzana L7 del Pueblo Joven P.I.M., distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P01007736 y P01333643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima respectivamente, 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 31 de marzo de 2017 (S.I. N° 09967-2017), la Asociación Inversiones Peruanas Ancón - AIPA, representada por su presidente Carlos Morocho Mauricio, en adelante “el administrado,” solicita la venta directa del “predio” y la subasta pública como pretensión alternativa (fojas 1 al 6). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia del DNI N° 007127505 de Carlos Morocho Mauricio (folio 7); **2)** copia simple de la partida N° 11302181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 8); **3)** copia de la resolución de alcaldía N° 589-01/A-MDA emitido el 16 de octubre de 2011 por la



Municipalidad distrital de Ancón (folios 9 y 10); **4)** copia de la Resolución N° 172-2009-COFOPRI/OZLC del 8 de mayo de 2009 emitido por el Organismo de la Formalización de la PROPIEDAD Informal – COFOPRI (folios 11 al 13); **5)** copia simple de la partida N° P01007736 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (folios 14 al 18); **6)** copia simple de la partida N° P01333643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX - Sede Lima (folios 19 al 21); **7)** copia del plano perimétrico y topográfico P-01 emitido en agosto de 2011 suscrito por Carlos Aurelio Falcón Ramirez (fojas 22); **8)** copia simple de la constancia de vivencia Nros. 00111 emitido el 9 de diciembre de 2002 por la Asociación de familiar sector “Villa Estela” (fojas 23); **9)** copia simple de la constancia de vivencia emitido el 12 de abril de 2010 por la Agrupación de familias “Villa Estela”; (fojas 24) **10)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 367-2010A/MDA emitido el 09 de noviembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 25 y 26); **11)** copia de la constancia de posesión de lote de terreno emitido el 14 de agosto de 2006 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 27); **12)** copia simple de licencia municipal de apertura de establecimiento comercial industrial y/o de servicio emitido el 28 de mayo de 2008 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 28); **13)** copia simple de la Resolución de gobernación N° 072-2010-1508-IN-LIMA/LIMA/GOB.ANCON emitido el 10 de diciembre de 2010 por la gobernación del Ministerio del Interior (fojas 29); **14)** copia del Oficio N° 052-2014-GDUYT/MDA emitido el 6 de febrero de 2014 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 32 y 33); y, **15)** escritos presentados el 8 y 09 de marzo de 2017 ante la Segunda Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Santa Rosa – Ancón (fojas 34 al 37) .



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 complementa 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



RESOLUCIÓN N° 513-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 779-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2017 (fojas 49), el cual concluye que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en las partidas registrales Nros. P01007736 (fojas 14) y P01333643 (fojas 19) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, estando inscrito con Uso Comercio en la citadas partidas.

11. Que, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente y de la evaluación de las aludidas partidas registrales, 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 comercial; 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 el artículo 46° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, "Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI" que se complementa con lo establecido en el literal a) y c), numeral 8.2 del artículo 8° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, "Reglamento del Título I de la Ley N° 28687"², referido

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:

- 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 8.- De la Formalización

8.1 La formalización de posesiones informales en terrenos de propiedad estatal se efectuará a título gratuito.

8.2 La transferencia de lotes en posesiones informales, se efectuará a título oneroso, mediante venta directa, en los siguientes casos:

- Lotés cuya ocupación se efectuó con posterioridad al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2004.
- Lotés que siendo destinados para vivienda, cuenten con un área mayor a trescientos (300) metros cuadrados. En estos casos, la formalización será onerosa, únicamente respecto del área que exceda el límite establecido, salvo los supuestos del Artículo 4 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.
- Lotés destinados a fines comerciales, industriales, artesanales, agroindustriales u otros similares.

(...)"

a la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares”.

12. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar 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.

13. Que, habiéndose determinado a través de la presente resolución la improcedencia de la solicitud de venta directa, el pedido de venta por subasta pública – al constituir una pretensión accesoria - también deviene en improcedente.

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; la Resolución N° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 636-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACION INVERSIONES PERUANAS ANCON AIPA**, representado por su presidente Carlos Morocho Mauricio, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1



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