

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 698-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 979-2017/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROXANA FRANCIA APAZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto a los siguientes predios:

N°	Área m²	N° Partida	Distrito	Provincia	Departamento	Denominación
1	2014,17	P17013617	Nuevo Imperial	Cañete	Lima	"El Predio 1"
2	1109,51	P17013617	Nuevo Imperial	Cañete	Lima	"El Predio 2"
3	776,00	P17013608	Nuevo Imperial	Cañete	Lima	"El Predio 3"
4	656,29	P17013618	Nuevo Imperial	Cañete	Lima	"El Predio 4"
5	1596,76	P17013615, P17013609, P17013610, P1701311, P17013612, P17013613 y P17013614	Nuevo Imperial	Cañete	Lima	"El Predio 5"
6	1696,25	P17013607, P17013604, P17013605, P17013606 y P17013326	Nuevo Imperial	Cañete	Lima	"El Predio 6"

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 28 de noviembre de 2017 (S.I. N° 41730-2017), Roxana Francia Arpaza en adelante "la administrada" solicita la venta directa de "los predios predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"(fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia certificada de la Resolución de Gerencia N° 629-2013-GODUR-MPC emitida el 3 de julio de 2013 por la Municipalidad Provincial de Cañete (folio 2); **2)** copia simple de la memoria descriptiva emitido en mayo de 2013 (fojas 4); **3)** copia simple de las partidas P17013617, P17013608, P17013618, P17013615 y P17013607 del Registro de Predios de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 58, 62, 74, 87 y 96); **4)** copia certificadas de certificados de posesión emitidos el 2010, 2014, 2016, 2017 por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial (fojas 9 al 21 – foja 24 – fojas 28 al 59 – fojas 66 al 71 – fojas 78 al 83 – fojas 91 al 93 – fojas 99 al 101); **5)** copia simple del contrato privado de compra venta del 8 de abril de 2015 (fojas 25 al 27); **6)** copia certificada de la resolución de gerencia N° 192-2014-GODUR-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete 20 de febrero de 2014 (fojas 102); **7)** copia simple del plano de ubicación emitido en agosto de 2013 (foja 104); **8)** copia legalizada de la memoria descriptiva de agosto de 2013 (fojas 105); **9)** copia legalizada del Acuerdo de Consejo N° 026-2013-MDNI emitido el 13 de diciembre de 2013 por la Municipalidad Distrital de Cañete (fojas 106); y, **10)** copias simple de los planos (fojas 108 al 114).



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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...".





RESOLUCIÓN N° 698-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, 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.

8. 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.

9. Que, en relación a la titularidad de "los predios", mediante el Informe Preliminar N.° 656-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2018 (fojas 115), se determinó respecto de los predios lo siguiente:

9.1 "El predio 1" "el predio 2" y "el predio 3" se encuentran inscritos a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en las Partidas Registrales Nros. P17013617 (foja 120) y P17013608 (foja 122) del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 31997 y 40686 respectivamente, y afectados en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial con el objeto que lo destinen al desarrollo específico de sus funciones (parque), conforme se advierte de la revisión del asiento 00003 de las referidas partidas.

9.2 i) 380,27 m² (57,95 % de "el predio 4") se encuentra inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P17013618 del Registro Predial Urbano de Lima, con CUS N° 40688 (foja 124), afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial a fin que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (Área Verde); y, ii) 276,02 m² (42,05 % de "el predio 4") sobre un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

9.3 i) 272,29 m² (17,06 % de "el predio 5") se encuentra inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P17013615 del Registro Predial Urbano de Lima, con CUS N° 40687 y afectado a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial a fin que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (Área Verde) (foja 126); ii) 1 153,49 m² (56,77 % de "el predio 5") inscrita a favor de COFOPRI en la partida Nros. P17013609 y P17013614 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 128 y 138) y a favor de particulares en las partidas registrales Nros. P17013610, P17013611,



P17013612, P17013613 y del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 129 al 137); áreas de vivienda; y, **iii)** 170,98 m² (10,70 % de “el predio 5”) en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

9.4 i) 259,74 m² (15,32% de “el predio 6”) inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P17013607 del Registro Predial Urbano de Lima, con CUS N° 71785 y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial a fin de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (Área Verde) (fojas 139); **ii)** 607,81 m² (35,82 % de “el predio 6”), inscrito a favor de particulares en las partidas registrales Nros. P17013604, P17013605 y a favor de COFOPRI en la partida P17013606 Registro Predial Urbano de Lima, con CUS N° 71785; áreas de vivienda (fojas 141 al 145); **iii)** 826,39 m² (75,73 % de “el predio 6”) en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **iv)** 2,31 m² (0,13% de “el predio 6”) sobre un ámbito que corresponde al área de circulación del Centro Poblado Santa María Alta inscrita en la partida registral N° P17013326 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (foja 146).

10. Que, en tal sentido, “el predio 1”, “el predio 2”, “el predio 3”, 380,27 m², (57,95 % de “el predio 4”), 272,29 m² (17,06 % de “el predio 5”) y 259,74 m² (15,32% de “el predio 6”), constituyen lote de equipamiento urbano, toda vez que han sido objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI, siendo que dicha entidad concluyó su formalización con la emisión del título de afectación en uso a favor de la Municipalidad de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N.° 803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N.° 013-99-MTC¹. Asimismo, se debe tener en cuenta que dichas áreas se encuentran afectadas en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial, por lo que previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso por parte de la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente; debiéndose tener en cuenta además que al constituir áreas verdes, constituyen bienes de dominio público administrados por la citada Comuna correspondiendo a ésta evaluar su desafectación de conformidad con el artículo 43° de “el Reglamento”; en ese orden de ideas, para que “la administrada” pueda solicitar la venta directa de éstas áreas, previamente esta Superintendencia deberá asumir la titularidad, luego de ello, de proceder la extinción de la afectación en uso, correspondería al Gobierno Local evaluar su desafectación; razones por las cuales no pueden ser objeto de acto de disposición mientras se mantenga dicha condición.

11. Que, ahora bien, en relación a las áreas de 1 153,49 m² (56,77 % de “el predio 5”) y 607,81 m² (35,82 % de “el predio 6”), inscritas a favor de particulares en las partidas registrales Nros. P17013609, P17013614, P17013604 y P17013605, no puede ser objeto de acto de disposición alguno de conformidad con la normativa glosada en el octavo considerando de la presente resolución; y, respecto a las áreas inscritas a favor de COFOPRI en las partidas registrales Nros. P17013610, P17013611, P17013612, P17013613 y P17013606, dicha entidad mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de lotes 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

¹ El artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que “las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan”. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que 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.

RESOLUCIÓN N° 698-2018/SBN-DGPE-SDDI

del Acceso a la Propiedad Formal², concordado con el artículo 37° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, "Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI"³.

12. Que, en relación a 276,02 m² (42,05 % de "el predio 4"), 170,98 m² (10,70 % de "el predio 5") y 826,39 m² (75,73 % de "el predio 6"), no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido el artículo 48⁴ del "Reglamento", concordado con la normativa indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

13. Que, el área de 2,31 m² (0,13% de "el predio 6"), inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P17013326 tampoco puede ser objeto de compra venta directa por constituir un área de circulación bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"⁵ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993⁶.

14. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, existen razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución

² 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 (el subrayado es nuestro).

³ 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:

a) Ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por un plazo no menor de un (1) año; y,
b) 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.
c) 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".

⁴ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad 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.

⁵ Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁶ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.



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° 828--2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 1024-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ROXANA FRANCIA APAZA** 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



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