



RESOLUCIÓN N° 699-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N.° 475-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ALDO PORLLES QUISPE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 450,00 m² ubicada en el lote 4 de la manzana D del Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N.° P03105411 del Registro de Predios 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 3 de julio de 2017 (S.I. N.° 21029-2017), Aldo Porlles Quispe, en adelante “el administrado,” solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia simple del certificado N.° 00505-2017 emitido el 6 de junio de 2017 por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 2); **2)** copia simple de su documento nacional de identidad (folio 3); **3)** copia literal de la partida registral N.° P03105411 emitida el 26 de junio de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **4)** copia autenticada del Formulario HR y PU del periodo 2010 al 2014 y 2016 emitidos en abril de 2016 por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 6); **5)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N.° 1656-2010-SGPUCOPHU-GDU/MVT emitida el 18 de junio

de 2010 por la Subgerencia de Obras de Planeamiento Urbano Catastro Obras Privadas y Habilitación Urbana de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 24); 6) copia legalizada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Arquitecto Nicanor Jesús Carmona Roalcaba (fojas 26); y, 7) copia simple del plano perimétrico de "el predio" suscrito en mayo de 2010 por el Arquitecto Nicanor Jesús Carmona Roalcaba (fojas 27).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° del Reglamento", según el cual los **bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N.º 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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 complementé 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.º 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, 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", "la Directiva N.º 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, mediante el Informe Preliminar N.º 177-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre de 2017 (fojas 29), se concluye que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral N.º P03105411 (fojas 4), con Uso Comercio.

10. 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 favor 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.º 803, "Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal"¹,

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





RESOLUCIÓN N° 699-2017/SBN-DGPE-SDDI



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.° 28687², referido a la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares".

11. 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.

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.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1402-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 856-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre del 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ALDO PORLLES QUISPE**, 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. 5218



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

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.

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:

a) Lotes cuya ocupación se efectuó con posterioridad al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2004.

b) Lotes que siendo destinados para vivienda, cuentan 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.

c) Lotes destinados a fines comerciales, industriales, artesanales, agroindustriales u otros similares.

(...)