



RESOLUCIÓN N° 875-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de octubre de 2018

VISTO:

El expediente N° 810-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **IGLESIA EVANGÉLICA Y MISIONERA "MANANTIAL DE VIDA"**, representada por su presidente **FAUSTO RÍOS SALAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 800,00 m², ubicada en el lote 6, manzana 238 del Centro Poblado Área Urbana de Yarinacocha, distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en la partida registral N° P19010761 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 2 de octubre de 2017 (S.I. N° 33552-2017) la Iglesia Evangélica y Misionera "Manantial de Vida", representada por su presidente Fausto Ríos Salas (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio". Para lo cual adjunta la siguiente documentación: **i)** copia del Certificado de Vigencia emitido por la Oficina Registral Pucallpa, el 22 de setiembre de 2017 (foja 2); **ii)** copia simple del recibo de pago por concepto de procesamiento de datos emitido por la Municipalidad Distrital de Yarinacocha, cancelado el 17 de setiembre de 2017 (foja 6); **iii)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 252-2010-SGIDU-MDY emitida por la Municipalidad Distrital de Yarinacocha, el 9 de noviembre de 2010 (foja 7); **iv)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 289-2012-MDY-SGIDU-DDU emitida por la Municipalidad Distrital de Yarinacocha, el 17 de octubre de 2012 (foja 11); **v)** copia simple del Título de Afectación en Uso emitido por COFOPRI, el 23 de setiembre de 2013



(foja 13); **vi**) plano de ubicación y localización y plano perimétrico de “el predio” suscrito por el ingeniero Marco Antonio Tafur Flores, de setiembre de 2017 (foja 15); **vi**) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el ingeniero Marco Antonio Tafur Flores, de setiembre de 2017 (foja 15); **vii**) copia certificada de la partida registral N° P19010761 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Pucallpa (foja 18); **ix**) imágenes fotográficas (foja 23); y, **x**) archivo digital (foja 25).

4. Que, el procedimiento venta directa 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° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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, 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 “el Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



8. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 1184-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2018 (foja 26), según el cual se determinó respecto “el predio” lo siguiente: **i**) se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P19010761 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 18); y, **ii**) fue afectado en uso por COFOPRI a favor de la Iglesia Evangélica y Misionera Manantiales de Vida.

9. Que, en tal sentido, “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano, toda vez que ha 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 Iglesia Evangélica y Misionera Manantiales de Vida, el 23 de setiembre de 2013 e inscrito en el Registro de Predios de Lima el 3 de octubre de 2013 (fojas 22), de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N°



RESOLUCIÓN N° 875-2018/SBN-DGPE-SDDI

803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC¹.



10. Que, en el caso concreto, si bien es cierto que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso, no es menos cierto que, para que opere la titularidad en favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual: "*Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC*". En ese sentido, no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN.



11. Que, asimismo, debe agregarse que la afectación en uso en favor de la Iglesia Evangélica y Misionera Manantiales de Vida, aún se encuentra inscrita en el Registro de Predios de Lima (Asiento 00004 de la Partida P19010761), lo que constituye otro impedimento para tramitar su solicitud de venta directa, pues previamente se deberá evaluar la extinción de la afectación en uso antes señalada 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.

12. Que, en ese orden de ideas, para que "la administrada" pueda solicitar la venta directa de "el predio", previamente esta Superintendencia deberá de asumir la titularidad de "el predio", y luego de ello –de proceder la extinción de la afectación en uso– recién podrá volver a solicitar la venta directa del mismo, para lo cual deberá considerar que éste tiene la condición de un bien de dominio público del Estado el cual sólo será desafectado del dominio público al dominio privado, requisito para su venta directa, siempre que, "la administrada" cumpla con los requisitos que exige la causal de venta directa que haya invocado.



13. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" y disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar su pretensión teniendo en cuenta lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

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.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 1259-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018; y el Informe Técnico Legal N° 1029-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **IGLESIA EVANGÉLICA Y MISIONERA “MANANTIAL DE VIDA”**, representada por su presidente **FAUSTO RÍOS SALAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda evaluar la inscripción a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.



TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I. 8.0.1.6



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