

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 909-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 736-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LÁZARO FERNÁNDEZ CHOQUEHUANCA**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN Y VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 1800,00 m², ubicado en la Mz. K. Lote 2, del Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú, distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P06076445 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa; CUS N° 6164; 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 Memorando N.º 2520-2018/SBN-DGPE-SDS del 9 de agosto de 2018 (fojas 1), la Subdirección de Supervisión traslada el escrito presentado el 30 de mayo de 2018 (S.I. N° 19959-2018) por **LÁZARO FERNANDEZ CHOQUEHUANCA** (en adelante "el administrado") mediante el cual solicita la venta directa de "el predio" sustentada en la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (foja 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 9); y, **b)** copia simple de la copia informativa de la partida N° P06076445 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 10).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º 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, 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.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece 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 las solicitudes.

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 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 1105-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2018 (foja 12), mediante el cual se evaluó la partida registral N° P06076445 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, determinando que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la referida partida registral, siendo que dicha entidad concluyó con la formalización del predio al afectarlo en uso a favor del Asentamiento Poblacional Asociación Pro - Vivienda del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú para destinarlo a Local Social; tal como consta en el asiento 00006 de la referida partida, con CUS N° 6164.

9. Que, en relación a “el predio”, 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-VIVIENDA¹. Asimismo, debe agregarse que la afectación en uso en favor del Asentamiento Poblacional Asociación Pro Vivienda del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú aún se encuentra inscrita en el Registro de Predios de Arequipa (Asiento 00005 de la Partida P06078673) (foja 16), 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 en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente. Debiéndose tener en cuenta además que al constituir “el predio”, bien de dominio público, le corresponde a ésta Superintendencia evaluar su desafectación de conformidad con el artículo 43° de “el Reglamento”, a fin de que se convierta en un bien de dominio privado del Estado.

¹ Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:

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.



RESOLUCIÓN N° 909-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de desafectación y venta directa presentada por "la administrada", por las razones siguientes: **i)** "el predio" aún se encuentra inscrito a favor de COFOPRI; **ii)** "el predio" se encuentra afectado en uso a favor del Asentamiento Poblacional Asociación Pro Vivienda del Personal Subalterno de la Guardia Republicana del Perú; **iii)** "el predio" constituye un bien de dominio público (local Social); y disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de "el predio" a favor del Estado, así como la extinción de la afectación en uso, "el administrado" deberá tener en cuenta que correspondería evaluar su petición de venta directa al Gobierno Regional de Arequipa, de conformidad con el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización"², concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales"³, entidad, que en su oportunidad, de ser el caso solicitará su desafectación administrativa ante esta Superintendencia.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1260-2018/SBN-DGPE-SDDI del de octubre de 2018 y el Informe Técnico legal N° 1034-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LÁZARO FERNANDEZ CHOQUEHUANCA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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

² Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

³ Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.