



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1087-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 813-2018/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NUEVO LUZ DE PAITA**, representada por su presidente Luis Alberto Chunga Irazabal, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto a los siguientes predios:

N°	Area m ²	N° Partida	Distrito	Provincia	Departamento	Denominación
1	7120,00	P15060425	Paita	Paita	Piura	"El Predio 1"
2	3840,00	P15060426	Paita	Paita	Piura	"El Predio 2"
3	3840,00	P15060427	Paita	Paita	Piura	"El Predio 3"
4	3840,00	P15060428	Paita	Paita	Piura	"El Predio 4"
5	1600,00	P15060429	Paita	Paita	Piura	"El Predio 5"
6	1600,00	P15060418	Paita	Paita	Piura	"El Predio 6"
7	1600,00	P15060430	Paita	Paita	Piura	"El Predio 7"
8	3840,00	P15060431	Paita	Paita	Piura	"El Predio 8"
9	3840,00	P15060432	Paita	Paita	Piura	"El Predio 9"
10	3840,00	P15060433	Paita	Paita	Piura	"El Predio 10"

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 20 de agosto de 2018 (S.I. N° 30708-2018), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NUEVO LUZ DE PAITA**, representada por su presidente Luis Alberto Chunga Irazabal (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de diez (10) predios (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del presidente de "la administrada" (folio 2); **2)** partida registral N° 11198656 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **3)** copia fedateada de los reportes detallados de pagos emitidos por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 14 al 21 y 27 al 33); **4)** copia fedateada de los recibos únicos de caja emitidos por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 22 al 26); **5)** copia simple del Oficio N° 454-2002-COFOPRI/OJAPTSCHP-J del 21 de marzo de 2018 emitido por COFOPRI (foja 34); **6)** copia simple del Oficio N° 1576-2003-COFOPRI/OJAPTSOMSCVZ-J del 6 de agosto de 2003 emitido por COFOPRI (foja 35); **7)** copia simple del Oficio N° 276-2004-MPP/A del 2 de agosto de 2004 emitido por la Municipalidad Provincial de Paita (fojas 36); **8)** copia legalizada del acta de asamblea general del 17 de agosto de 2010 (fojas 42 al 44); **9)** copia simple del Oficio N° 2273-2017-COFOPRI/OZPIU del 26 de octubre de 2017 (fojas 45); **10)** copias simples de las partidas registrales Nros. P15058691, P15058691, P15060425, P15060426, P15060427, P15060428, P15060429, P15060418, P15060430, P15060431, P15060432 y P15060433 del Registro predial Urbano del Registro de Predios de Piura (fojas 46 al 91); y, **11)** copia simple del plano de trazado y lotización del 24 de noviembre de 2000 elaborado por Carmen Rodríguez (fojas 93).

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" 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 la solicitud.

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.





RESOLUCIÓN N° 1087-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 964-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2018 (fojas 95), según el cual se determinó respecto de los predios señalados en el visto lo siguiente:

- a) “El predio 1”, “el predio 2”, “el predio 3”, “el predio 4”, “el predio 5”, “el predio 7”, “el predio 8”, “el predio 9” y “el predio 10” se encuentran inscritos a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en las partidas registrales Nros. P15060425, P15060426, P15060427, P15060428, P15060429, P15060430, P15060431, P15060432 y P15060433 del Registro predial Urbano del Registro de Predios de Piura, cuyo uso es Comercio (fojas 61 al 91).
- b) “El predio 6” se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P15060418 del Registro predial Urbano del Registro de Predios de Piura, siendo afectado en uso a favor del Municipalidad Provincial de Paita, por dicha entidad en el procedimiento de formalización a su cargo, según consta en el asiento 00007 de la referida partida, y constituye un lote de equipamiento urbano (Área destinada a Parque/Jardín) bien de dominio público (fojas 79).

10. Que, en relación a los predios descritos en el ítems a), se encuentran inscritos a favor del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, entidad que mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de lotes 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 a la formalización

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:

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



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

11. Que, en relación al predio descrito en el ítem b), 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-VIVIENDA³. Asimismo, debe agregarse que la afectación en uso en favor de la Municipalidad Provincial de Paita aún se encuentra inscrita en el Registro de Predios de Lima (Asiento 00007 de la Partida P15060418), 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. Debiéndose tener en cuenta además que al constituir “el predio 6” un parque, bien de dominio público que administra la Municipalidad Provincial de Paita, corresponde que el gobierno local evalúe su desafectación de conformidad con el artículo 43° de “el Reglamento”⁴.

12. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos precedentes, existen razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE evalúe el inicio de las acciones de asunción de titularidad a favor del Estado representado por esta Superintendencia del predio descrito en el ítem b), conforme a sus atribuciones.

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1501-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018; y, los Informes Técnicos Legales Nros.1261 y 1262 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre de 2018.

(...)

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

(...)

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

³ 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.

⁴ “La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público.

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.”

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1087-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES NUEVO LUZ DE PAITA**, representada por Luis Alberto Chunga Irazabal, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a las Subdirecciones de Supervisión y de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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