



RESOLUCIÓN N° 0260-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 275-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUSMILA VILCA MAMANI, FRANCISCO LAURA QUISPE, NORA ROSA CHIPANA, ROCIO JUDITH PALACIOS NOA, WADIMIR MAYHUAQUENTA y LISSETH KATTY QUISPE ARIZACA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 118,56 m², correspondiente al lote 17 de la Manzana D del Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 6 de marzo del 2021 (S.I. N° 05546-2021) LUSMILA VILCA MAMANI, FRANCISCO LAURA QUISPE, NORA ROSA CHIPANA, ROCIO JUDITH PALACIOS NOA, WADIMIR MAYHUAQUENTA y LISSETH KATTY QUISPE ARIZACA (en adelante "los administrados"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) plano de diagnóstico y ubicación (fojas 14); b) plano perimétrico y ubicación (fojas 15); c) acta de constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de tercera Nominación del 10 de abril del 2012 (fojas 22); d) copia simple del acta de constatación de posesión y vivencia emitida por el Juzgado de Paz de tercera Nominación del (fojas 45); e) recibos de la empresa electro sur (fojas 50); y, f) copias simples de cuatros (4) fotografías (fojas 132).

4. Que, 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.

5. 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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”).

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “los administrados”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00454-20201/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo del 2021 (fojas 220) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P6600097 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 109246 (fojas 225), siendo que aún no se ha concluido el procedimiento de formalización al no haberse emitido el título de afectación en uso, constituyendo además un equipamiento urbano destinado a Otros Usos; ii) fue independizado de la partida matriz N° P66000029 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 230), la cual se encuentra inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; iii) recae un proceso judicial, con legajo N° 009-2018, de materia legal de Reivindicación, interpuesta por la SBN contra “los administrados”, cuyo estado es no concluido; iv) se encuentra en una zona de naturaleza urbana, subdividido en seis (6) sublotos de vivienda con construcciones al interior, no es posible establecer el grado de consolidación de la posesión. La información anteriormente expuesta se sustenta en la cobertura más reciente de la imagen satelital e imágenes de Street View de Google Earth, así como, de inspección técnica contenida en la Ficha Técnica N° 1629-2014/SBN-DGPE-SDS.

9. Que, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente y de la evaluación de la aludida partida registral y su antecedente registral, se desprende que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de un lote destinado a equipamiento urbano (otros usos); 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 los artículos 58°^[2] y 59°^[3] del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, “Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI”, referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a

equipamientos urbanos; razón por la que deviene en improcedente la solicitud de venta presentada por “los administrados” y disponerse su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

10. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” no corresponde evaluar los documentos presentados.

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00281-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0306-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUSMILA VILCA MAMANI, FRANCISCO LAURA QUISPE, NORA ROSA CHIPANA, ROCIO JUDITH PALACIOS NOA, WADIMIR MAYHUAQUENTA y LISSETH KATTY QUISPE ARIZACA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[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, comprensiva 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:

1.- 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 58.-** 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.

[3] **Artículo 59.-** Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.