



RESOLUCIÓN N° 0883-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 903-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VÍCTOR RAÚL LOS JARDINES DE LA LUZ**, representado por su representante Armando Walter Pérez Quiroz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 3 229,77 m², ubicado en la calle 20 de septiembre del Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre Manzana 5, distrito de Florencia de Mora, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
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 18 de agosto del 2021 (S.I. N° 21589-2021), la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VÍCTOR RAÚL LOS JARDINES DE LA LUZ, representado por su representante Armando Walter Pérez Quiroz (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada, asimismo manifiesta que requiere la adjudicación gratuita en mérito a la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Trujillo el 24 de junio del 2021 (fojas 3); b) memoria descriptiva (fojas 8); y, c) carta poder (fojas 10).

4. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[1], corresponde evaluar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1396-2021/SBN-DGPE-SDDI de 30 de septiembre del 2021 (fojas 20) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 2 982,06 m² (representa el 92,33 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P14002919 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Trujillo, con CUS N° 22182 (fojas 26); y afectado en uso por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a favor de la Municipalidad Distrital de El Porvenir (Asiento N° 00005), para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.

ii) Constituye un lote de equipamiento urbano destinado a recreación pública, bien de dominio público.

iii) 247,71 m² (representa el 7,67 % de “el predio”) se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral N° P14002288 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 31), constituyendo un área de circulación de acuerdo al cuadro general de distribución de áreas.

iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth (06/08/2009, 06/03/2014, 13/01/2015 y 10/04/2021; y foto de fecha 12/2014 (Street View), en las que se visualiza posesión informal sobre “el predio” con fecha posterior a marzo del 2014, advirtiendo en la imagen de enero del 2015 ocupación en la totalidad de “el predio”, la misma, que ha ido consolidando hasta el presente año; dicha posesión informal ocupa “el predio” siguiendo un orden de lotización en dos manzanas separadas por vías de circulación

^[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

10. Que, respecto a el área 247,71 m² (representa el 7,67 % de “el predio”), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; el cual a su vez constituye un área de circulación, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú[2] concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”[3]; por lo que no es posible realizar actos de disposición sobre esta área.

11. Que, respecto a el área de 2 982,06 m² (representa el 92,33 % de “el predio”) se ha determinado que tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Recreación), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de El Porvenir), en mérito del procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58°[4] y 59°[5] del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, por lo que es un bien de dominio público estatal que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2) del numeral 3.3. del artículo 3° de “el Reglamento”, por lo tanto, no es posible realizar actos de disposición sobre esta área; deviniendo por ello la solicitud de venta directa de “el predio” en improcedente.

12. Que, en virtud a lo señalado en el décimo y décimo primer considerando ha quedado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” por tanto no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretende acreditar formalmente (calificación formal) el ejercicio de la posesión en “el predio”.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que inicie las acciones conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, en cuanto al cumplimiento de la finalidad del acto de administración vigente recaído sobre “el predio”.

14. Que, respecto al extremo de su solicitud en el que solicita la adjudicación a título gratuito en aplicación de la Ley N° 31056 “Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización” y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, debemos precisar que según el artículo 4° del Reglamento de la Ley N° 31056, el Organismo de Formalización de la propiedad Informal - COFOPRI, formalizará respecto del ámbito en que asuma competencia durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, de acuerdo a la normativa vigente; razón por la cual esta Superintendencia carece de competencia para tramitar el procedimiento bajo el referido marco legal, por lo antes expuesto se procederá a derivar su solicitud al Organismo de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI, a fin de que se pronuncie al respecto.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 909 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1215-2021 del 7 de octubre del 2021.

[2] **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.. [3] **2. Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puentes, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

[4] **Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.** 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.. [5] **Artículo 59.-** Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

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, aun 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VÍCTOR RAÚL LOS JARDINES DE LA LUZ**, representado por su representante Armando Walter Pérez Quiroz, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Remitir al Organismo de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VÍCTOR RAÚL LOS JARDINES DE LA LUZ**, representado por su representante Armando Walter Pérez Quiroz, conforme a lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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