

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0897-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 727-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **“COMITÉ DE VECINOS UNIDOS”**, representado por el señor Jhony Enrique Tapia Marquina y le Sr. Luis Alberto Cruzado Yupanqui, peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 2 859.97 m², ubicado en la Mz. 4 – Lote 01 del Pueblo Joven El Porvenir – Sector Rio Seco –Barrio 3, distrito El Porvenir, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento 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 “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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito el 29 de setiembre de 2020 (S.I. N° 15623-2020) el **“COMITÉ DE VECINOS UNIDOS”**, representado por el señor Jhony Enrique Tapia Marquina y le Sr. Luis Alberto Cruzado Yupanqui (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1), asimismo ha manifestado encontrarse en posesión por más de 20 años, sin embargo, no ha presentado documentación técnica, no obstante, señala que el área solicitada, se encuentra ubicado en la Mz. 4 – Lote 01 del Pueblo Joven El Porvenir – Sector Rio Seco –Barrio 3, inscrito en la partida registral N° P14033778 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo.

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria

Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar 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 complementa 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, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 999-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2020, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida registral N° P14033778 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, ubicado en el Lote 1 de la Manzana 4, Pueblo Joven El Porvenir – sector Río Seco-Barrio 3, destinado a área de recreación, con CUS N° 22134.
- ii) En el Asiento 00005 consta inscrita la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, de acuerdo a lo dispuesto mediante Resolución N° 093-2009/SBN-JO-JAR del 04 de mayo de 2009, por lo que la administración es del Estado.
- iii) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar la causal de venta, se informa que “el administrado”, no presentó documentos que acrediten antigüedad de posesión de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.
- iv) Recae en Zona de Recreación Pública (ZRP) destinada a plazas parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares, compatible con el uso residencial, Zona Residencial Alta - RDA, según índice de usos del Plano de Zonificación, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT de fecha 19.01.2012 y con O.M. N° 031-2012-MPT de fecha 21.11.2012.
- v) De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio”, se ubica en zona urbana, formando parte de una trama urbana tipo lotización (manzana), encontrándose totalmente ocupado antes de junio del 2004, constatado con la Ficha Técnica N°0109-2009/SBN-GO-JAR resultado de la inspección realizada el 11.08.2008.

10. Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado para área de recreación, el cual en su oportunidad fue afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de El Porvenir, teniendo carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del

numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; habiéndose declarado la extinción de la afectación en uso mediante Resolución N° 093-2009/SBN-GO-JAR de fecha 04 de mayo del 2009, por incumplimiento de la finalidad, la cual corre inscrita en el asiento 00005 de la referida partida registral N° P14033778.

11. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección previamente evaluar si procede continuar con el procedimiento de venta directa y determinar si procede la desafectación administrativa de “el predio”.

12. Que, el procedimiento de desafectación administrativa de predios de dominio público, se encuentra regulado en el artículo 92° de “el Reglamento”, el cual establece que 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.

13. Que, por su parte la Subdirección de Normas y Capacitación – SDNC, encargada, entre otros, de absolver las consultas efectuadas por las áreas de la institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE, en su Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017, entre otros concluye, que los factores a evaluar para la emisión del Informe Técnico Legal que analice y verifique que el predio ha perdido su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, se deberá considerar de manera conjunta la existencia de otras áreas que satisfagan la necesidad del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar.

14. Que, asimismo, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar si “el predio”, se encuentra dentro de alguna solicitud de adquisición o administración en trámite y/o concluido, razón por la cual esta Subdirección mediante Memorando N° 01456-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2021, solicitó dicha información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; siendo que, mediante Memorando N°01694-2021/SBN-PP del 11 de mayo de 2021, trasladó el Informe Preliminar N° 01303-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo de 2021, según el cual se concluye que respecto al “predio” que no existen solicitudes de ingreso de particulares, entidades públicas o expedientes administrativos referidos a actos de adquisición y/o administración a favor del Estado u otros que se encuentren en curso y/o pendiente de atención por parte de la SDAPE.

15. Que, asimismo, en atención a lo dispuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02563-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio 1”), a efectos de requerir a la Municipalidad Distrital del Porvenir, que informe si tiene programado ejecutar sobre “el predio” algún proyecto y si la demanda del servicio ya ha sido cubierta; otorgándole por ello el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, bajo apercibimiento de prescindir de lo solicitado, no habiéndose recibido la respuesta hasta el momento de emisión de la presente resolución por lo que se continuará con la evaluación del presente procedimiento de acuerdo al artículo 98° de “el Reglamento”¹.

16. Que, también, es preciso señalar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Legislativo N.º 1202, que modifica el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, prescribe que COFOPRI ejecuta de oficio y de manera progresiva “La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre

¹ Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

de 2010², razón por la cual, esta Subdirección mediante Oficio N° 03253-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto del 2021, solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si “el predio” cuenta o no con la viabilidad necesaria para el proceso de saneamiento técnico-legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL que tiene a su cargo o si se encuentra dentro de la “Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización”, establecido en la Ley N° 31056. En atención a lo solicitado, COFOPRI mediante Oficio N.° D000923-2021-COFOPRI/OZLIB del 14 de agosto de 2021 (S.I. N.° 21372-2021), trasladan el Informe N° 154-2021-COFOPRI/OZLIB-ETA, el cual concluye que “el predio” en su oportunidad fue formalizado por COFOPRI vía Afectación en Uso e inscrito en los Registros Públicos, razón por la que no es factible que intervengan nuevamente.

17. Que, a fin de realizar una evaluación integral a su solicitud y teniendo en cuenta que solicita la venta directa amparándose en la causal prevista en el literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud), resulta necesario que “el administrado” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222⁰³ de “el Reglamento”, por lo que mediante el Oficio N° 03390-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2021 (en adelante “el Oficio 2”), se le requirió lo siguiente: **i)** presentar copia de cualquiera de los documentos establecidos en los literales a) b) c) y d) del numeral 3. del artículo 223.2° de “el Reglamento”; **ii)** De ser el caso, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia; y **iii)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”.

18. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 17 de setiembre de 2021, a través del correo electrónico señalado en la solicitud de venta directa (proymisuri_2015@hotmail.com), obteniendo el acuse respectivo, de conformidad con el artículo 20.4° del “TUO de la Ley N° 27444” razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 05 de octubre de 2021**.

19. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 2”, en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

20. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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.

² Fecha de publicación de la Ley N.° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal

³ **3. Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N.º 0925-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 1229 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el “**COMITÉ DE VECINOS UNIDOS**”, representado por el señor Jhony Enrique Tapia Marquina y le Sr. Luis Alberto Cruzado Yupanqui, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO