

y localización, de octubre del 2018 suscrito por el ingeniero civil, Félix Villanueva Dante (fojas 4); **d)** copia del plano perimétrico, de octubre del 2018 suscrito por el ingeniero civil, Félix Villanueva Dante (fojas 5); **e)** copia del certificado literal de la partida registral N°P01244680 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **f)** copia de la constancia de no adeudo N° 0664-2016 del 15 de septiembre del 2016 (fojas 12); **g)** copia de los recibos del servicio de luz de los meses de mayo y junio del 2000 (fojas 15 Y 16); **h)** copia de 02 recibos de pago emitidos por la Municipalidad de San Martín de Porres de fecha 10 de diciembre de 2005 (fojas 17); **i)** copia de la declaración jurada HR y PU emitidos por la Municipalidad de San Martín de Porres (fojas 19-27); y, **j)** copia del Oficio N° 010-010-19000430 del 22 de julio del 2019 (fojas 28).

5. 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.

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

7. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con 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, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

9. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

10. 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.

11. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1219-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2019 (fojas 32-34), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** De la evaluación de la documentación técnica se observa que estos describen un predio de 126,25 m² y no de 122 m²; por lo que se debe considerar como área solicitada 126,25 m².
- ii)** Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° P01244680 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 40936, destinado a uso

vivienda.

- iii) Se observa de la referida partida y la Base Gráfica de COFOPRI, que el lote 03 de la Mz. 34 de la Urbanización Miguel Grau Ex Piñonate que tiene un área gráfica de 172,23 m² que no corresponde a la inscrita de 159,30 m², encontrándose error en el lindero del fondo consignado en la partida, ya que indica que mide 8,20 m, debiendo ser 9,50 m; por lo que corresponde un saneamiento por rectificación de áreas y linderos.
- iv) Según las imágenes del Google Earth de los años 2002 y 2018 se advierte un ligero desplazamiento de “el predio”, mientras que en la foto del Street View de enero del 2013, se observa lo siguiente: **a)** en el año 2002 comprendía un terreno sin construir; y, **b)** en el año 2009 se encontraba ocupado cuya situación continuaría al año 2018 y totalmente consolidado.
- v) Se encuentra en Zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 1025-2018-SGOP-GDU/MDSMP del 24 de septiembre del 2019 y Ordenanza N° 1015-MML publicado el 14 de mayo de 2007.
- vi) Es preciso señalar que mediante Oficio N° 010-010-19000430 (S.I. N° 25426-2019) la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, ha indicado que los documentos adjuntos al Oficio N° 1539-2019/SBN-DGPE-SDDI, si pertenecen al predio, así también que la variación de códigos de contribuyentes se debe a la migración del sistema.

13. Que, en atención al ítem iii) del anterior considerando de la presente Resolución, está Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, mediante Memorándum N° 03676-2019/SBNSDDI del 06 de noviembre de 2019 y reiterado con Memorándum N° 03846-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2019, evaluar realizar el saneamiento por rectificación de linderos y áreas de “el predio” (fojas 35 y 36).

14. Que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 04811-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de noviembre de 2019 (fojas 37), informó que el procedimiento de la formalización de la propiedad regulado en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, culmina con la etapa de la formalización Individual, que se inicia con el empadronamiento de todos los poseedores de los lotes (destinados para vivienda) materia de formalización y se concluye el proceso con la entrega de los respectivos instrumentos de formalización, ya sean títulos de propiedad, título de saneamiento de propiedad, instrumento de rectificación y respectivo “título de afectación en uso”, conforme a lo previsto en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado con el artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA. Por otro lado, se observa que el predio independizado en la partida bajo análisis se le ha designado para uso de vivienda y cuya titularidad corresponde al Estado; sin embargo, señala que de los antecedentes registrales (P01240442 matriz y P01244680), se tiene que corresponde a la Urbanización Miguel Grau Ex piñonate, la misma que a la fecha y de acuerdo a lo que fluye del Sistema de consultas de predios urbanos del portal COFOPRI aún se encuentra en proceso de formalización a cargo de dicha entidad. Precizando, que para que la SBN asuma competencia sobre un predio que provenga de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, este debe ser un lote de equipamiento urbano y respecto del cual dicha entidad haya concluido su procedimiento con la emisión de los respectivos títulos, ya sean estos de propiedad para el caso de los predios destinados para vivienda y de afectación en uso, para los casos de predios de equipamiento urbano (dado su uso público), supuesto que no sucede en el presente caso, por lo que no resulta procedente realizar lo solicitado. Dejando constancia, que el referido inmueble al estar destinado para uso de vivienda, tampoco calificaría para que en el futuro se disponga la inscripción de dominio a favor del Estado, en el marco de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, salvo que el ente formalizador modifique el plano de trazado y lotización y lo incorpore al procedimiento de formalización como un lote de equipamiento urbano.

15. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el precitado considerando, esta Subdirección mediante Oficio N° 4643-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2019 (fojas 38) y reiterado con Oficio N° 269-2020/SBN-DGP-SDDI del 22 de enero del 2020 (fojas 40), solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad - COFOPRI, informe si “el pedio” se encuentra dentro del ámbito de sus competencias, si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización o se encuentra en proceso de formalización. Lo que fue puesto en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N° 034-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2020 (fojas 39). En atención a lo solicitado COFOPRI, mediante Oficio N° 1636-2020-COFOPRI/OZLC presentado el 11 de junio de 2020 (S.I. N° 08318-2020) y Oficio N° 1804-2020-COFOPRI/OZLC presentado el 03 de julio de 2020 (S.I. N° 09306-2020), informó que luego de haber ingresado los datos técnicos proporcionados y realizado el respectivo análisis gráfico determinó que el predio en consulta se ubica en ámbito geográfico donde COFOPRI ha realizado procesos de saneamiento físico legal, según plano inscrito PTL N° 278-COFOPRI-2000-GT de la Urbanización Popular Miguel Grau Seminario, Resolución N° 1142-

COFOPRI-1999-GT de fecha 29.11.1999, y que su institución no viene realizando ningún proceso de formalización sobre el área en consulta.

16. Que, a fin de aclarar o precisar la respuesta proporcionada por COFOPRI de acuerdo a lo descrito en el considerando anterior, esta Subdirección solicitó lo siguiente:

- Mediante Oficio N° 01804-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2020 (fojas 43), se solicitó informe si “el predio” se encuentra dentro del ámbito de sus competencias como ente formalizador de la propiedad informal. En atención a lo solicitado COFOPRI, a través del Oficio N° D000064-2020-COFOPRI-OZLC presentado el 21 de septiembre de 2020 (S.I. N° 14899-2020) informó que el predio en consulta se ubica en ámbito geográfico donde COFOPRI ha realizado procesos de formalización, según plano inscrito PTL N° 278-COFOPRI-2000-GT de la Urbanización Popular Miguel Grau Seminario, Resolución N° 1142-COFOPRI-1999-GT de fecha 29.11.1999.
- Mediante Oficio N° 02848-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre del 2020 (fojas 47), se solicitó informe si “el predio” puede ser evaluado en el marco de sus competencias o se encuentra dentro del ámbito de sus competencias como ente formalizador de la propiedad informal. En atención a lo solicitado COFOPRI, a través del Oficio N° D000010-2021-COFOPRI-OZLC presentado el 04 de enero del 2021 (S.I. N° 000749-2021) informó que el área en consulta de acuerdo al cruce de información realizado con la base gráfica de la institución presenta superposición; asimismo, que no ha realizado el estudio de identificación de terreno de a procesos de la mencionada posesión informal para determinar la viabilidad de iniciar acciones de saneamiento técnico – legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda - PAL.
- Las consultas fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N° 02883-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de octubre de 2020 (fojas 49).

17. Que, mediante escrito presente el 16 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24357-2021) (fojas 52) “el administrado” otorga a su hija Ana Leonor Flores Corrales facultades de representación y participación en el proceso de trámite del procedimiento de venta directa y además que toda comunicación sea dirigida al correo electrónico: anita_flores79@hotmail.com , a la dirección Av. General Santa Cruz, Dpto. 401, Jesús María y al número de contacto 9381-28279.

18. Que, por lo antes expuesto, de lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y por COFOPRI; así como de lo señalado en el ítem ii) del décimo segundo considerando de la presente Resolución y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se tiene que este si bien se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° ° P01244680 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, fue destinado a uso vivienda en el procedimiento de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y que corresponde a la Urbanización Miguel Grau Ex – Piñonate. Asimismo, se advierte que aún no se emite el respectivo título de propiedad; y que según la imagen satelital del Google Eart y al Street View incorporado al informe preliminar precitado, se encuentra ocupado y totalmente consolidado.

19. Que, el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

20. Que, en ese sentido y en virtud de lo informado por la SDAPE y COFOPRI, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el predio”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TUO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

21. Que, el literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el artículo 222° de “el Reglamento” prevé las

causales para la procedencia de una venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, entre las que se encuentran las causales relativas a la posesión previstas en los incisos 3) y 4) del citado artículo, las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta y que el predio solicitado no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

22. Que, en ese marco legal, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra bajo los alcances del Decreto Supremo N° 013-1999-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa formulada por “el administrado”; debiendo disponerse su archivamiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 00027-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0038-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JUAN VICENTE FLORES PALOMINO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario