



**RESOLUCIÓN N° 0588-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 352-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA**, representado por su presidente José Tovar Cueto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 55 959,32 m<sup>2</sup> ubicada al sur del Asentamiento Humano El Huarango, sector La Tierra Prometida, distrito, provincia y departamento de Ica; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 14 de marzo del 2022 (S.I. N° 07684-2022), el **ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA**, representado por su presidente José Tovar Cueto (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 6) del artículo 222° de “el Reglamento”, sustentándolo en la Ley N° 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Oposiciones Informales y Dicta Medidas para la Formalización” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) plano perimétrico y de ubicación (fojas 7); b) memorias descriptivas (fojas 8); y, c) constancia de vivencia emitida por el Teniente Gobernador de la Tierra Prometida de junio del 2012 (fojas 12).

3. 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.

4. 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, 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”).

5. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, 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.

6. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 459-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2022 (fojas 13), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11100172 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 94102.

ii. Según Imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que en el periodo comprendido entre el año 2003 al 2011, “el predio” se encuentra desocupado, a partir del último año la ocupación es progresiva abarcando en marzo del 2016 un área de 8 645,46 m<sup>2</sup> (15,45 %) y en noviembre del 2021 un área aproximada de 37 463,00 m<sup>2</sup> (67 %)

9. Que, de lo anteriormente expuesto ha quedado determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del estado y de libre disponibilidad, en tal contexto, corresponde a esta Subdirección evaluar el requerimiento, considerando la causal invocada por “la administrada”.

10. Que, en ese sentido, es preciso indicar que el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

11. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 82° del “TUO de la Ley N° 27444”, establece que las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes deben actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que les fueron conferidas sus atribuciones.

12. Que, asimismo, es pertinente mencionar que el numeral 1.17 del artículo IV) del Título Preliminar del “TUO de la Ley N° 27444”, establece el principio del ejercicio legítimo del poder el cual la autoridad administrativa ejerce única y exclusivamente las competencias atribuidas para la finalidad prevista en las normas que le otorgan facultades o potestades, evitándose especialmente el abuso del poder, bien sea para objetivos distintos de los establecidos en las disposiciones generales o en contra del interés general.

13. Que, por otro lado, el artículo 2° de la Ley N° 28687 “Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos”, dispuso: “Declárese de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda”. Asimismo, el artículo 3° de la Ley N° 28923 “Ley que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos”, precisa, entre otros, que La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, asume de manera excepcional y en el plazo previsto en el artículo 2°, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de los predios urbanos, ubicados en posesiones informales a que se refiere el Título I de la

Ley N° 28687.

14. Que, el artículo 4° Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, establece que 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.

15. Que, conforme se advierte de la solicitud de venta directa, “la administrada” invoca la causal 6) del artículo 222° de “el Reglamento”, sustentando su requerimiento en la Ley N° 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Oposiciones Informales y Dicta Medidas para la Formalización”, sin embargo, de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos precedentes, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar el procedimiento bajo el referido marco legal, siendo el Organismo de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI, la entidad competente para evaluar su solicitud en ese marco normativo y en cumplimiento de las normas detalladas en párrafos anteriores; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud.

16. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde 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.

18. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

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° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 499-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0652-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA**, representado por su presidente José Tovar Cueto, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**CUARTO.-** 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](http://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**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**