



RESOLUCIÓN N° 0883-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 553-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL MTC – CHINCHA**, debidamente representada por su presidente, José Víctor Quispe Tapiaza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 072,50 m², ubicado en el Centro Poblado Pueblo Nuevo Mz. 68, Lote 18 – Etapa III, en el distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, 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 TULO 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 el escrito presentado el 31 de mayo de 2022 (S.I. N° 14249-2022) la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL MTC – CHINCHA, debidamente representada por su presidente, José Víctor Quispe Tapiaza (adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” manifestando ejercer la posesión sobre éste, bajo las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento” en la que ampara su requerimiento. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) Oficio N° D001259-2021-COFOPRI-OZIC del 30 de diciembre de 2021 (fojas 12); b) certificado domiciliario N° 00146 emitido por la Municipalidad distrital de Pueblo Nuevo del 11 de marzo de 2020 (fojas 13); c) certificado de posesión N° 0000004 emitido por la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo del 10 de enero de 2006 (fojas 15); d) Declaración Jurada de Autoevaluó HR y PU, Años 2008, 2014, 2015, 2017, 2020,2021 emitida por la Municipalidad distrital de Pueblo Nuevo (fojas 19); e) Órdenes de Pago N° 0113-2011-UR/MDPN y N° 042-2012-UR/MDPN emitidas por la Municipalidad distrital de Pueblo Nuevo (fojas 54); f) Declaración Jurada de Autoevaluó HR y PU, Años 2008, 2007, 2006 emitidas por la Municipalidad distrital de Pueblo Nuevo (fojas 61); g) Declaración Jurada de Autoevaluó HR y PU, Años 2007, 2006, 2004, 2002, 2003, 2005 emitidas por la Municipalidad distrital de Pueblo Nuevo (fojas 96); h) Recibos de energía eléctrica y agua potable de los años 2019, 2021, 2022 (fojas112); y, i) ocho fotografías (fojas 120).

3. Que, mediante escrito presentado el 1 de junio del 2022 (S.I. N° 14374-2022), “la administrada” adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) Resolución Suprema N° 225-78-VC-4400 emitida por el Ministerio de Vivienda y Construcción el 31 de agosto de 1978 (fojas 145); y, b) Resolución del Tribunal administrativo de la propiedad N° 015-2011-COFOPRI /TAP del 03 de febrero de 2011 (fojas 147).

4. Que, el procedimiento de 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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”).

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

6. 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º 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 de propiedad del Estado 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.

9. Que, el numeral 76.1 del artículo 76º de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

10. 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.

11. 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° 00879-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2022 (fojas 153), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P07036784 del Registro Predial Urbano de la oficina Registral de Ica, con CUS N° 55310.

ii. Mediante Oficio N° D001259-2021-COFOPRI-OZIC del 30.12.2021, adjuntado por “el administrado”, se ha tomado conocimiento que “el predio” se encuentra afectado en uso en vía de regularización a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones en mérito de la Resolución Suprema N° 225-78-VC-4400 del 31.08.1978, para destinarlo al funcionamiento del Campamento de Noco de la Unidad Residencial de Chíncha, acto no inscrito registralmente.

iii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de fecha 04 de abril de 2022, se ha verificado que “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad, ubicado en ámbito urbano consolidado y destinado para fines de vivienda y vivienda comercio local (restaurant, Taller de mecánica, etc), según panel fotográfico presentado por “la administrada”.

12. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo indicado en párrafo anterior, toda vez que “el predio” se encuentra inscrito a favor de COFOPRI y afectado en uso, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la asunción de titularidad, de acuerdo con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA^[1], de acuerdo a lo indicado por COFOPRI en el Oficio N° D001259-2021-COFOPRI-OZIC del 30 de diciembre de 2021 (fojas 12).

14. Que, por otro lado, en cuanto a la afectación en uso recaída sobre “el predio” y considerando lo advertido en el numeral iii) del décimo primer considerando es decir respecto a su situación física, corresponde hacer conocimiento a la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones correspondientes, respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 740-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0980-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PARA TRABAJADORES DEL MTC – CHINCHA**, representado por su presidente, José Víctor Quispe Tapiaza, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirecciones de Administración del Patrimonio Estatal y de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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).

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

^[1] **Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:**

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.