

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0595-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 406-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR DE HUANCA POSESIONARIOS PARTE ALTA MARIANO MELGAR - AREQUIPA**, debidamente representada por su presidente, Camilo Carlos Coaquira Mamani, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 12 522,74 m² ubicado en el Pueblo Joven Señor de Huanca Lote RECR1, en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa; 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 06 de mayo del 2024 (S.I. N° 12089-2024), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR DE HUANCA POSESIONARIOS PARTE ALTA MARIANO MELGAR - AREQUIPA**, debidamente representada por su presidente, Camilo Carlos Coaquira Mamani, (en adelante "el administrado"), invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Arequipa del 03 de mayo del 2024 (fojas 7); **b)** asamblea general extraordinaria celebrada el 6 de junio del 2004 (fojas 17); **c)** constancia de posesión N° 088-2011-GODU-MDMM emitida por la Municipalidad distrital de Mariano Melgar el 31 de agosto del 2011 (fojas 20); **d)** constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz de San Martín el 17 de agosto del 2011 (fojas 21); **e)** Resolución Municipal N° 312-R, emitida Municipalidad provincial de Arequipa el 15 de junio de 1992 (fojas 22); **f)** cuatro (4) fotografías (fojas 29); y, **g)** plano de lotización – ubicación (fojas 34).

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 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 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”).

5. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia solo 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.

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 este, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00649-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo del 2024 (fojas 36), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. “La administrada” no presenta documentación técnica, sin embargo, en su documentación indican que “el predio” está inscrito en la partida registral N° P06033000 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa. Sin perjuicio de lo señalado, se procedió a realizar la búsqueda en el aplicativo SINABIP, por número de partida, encontrando que la misma se ha registrado mediante el CUS 124525, el cual no cuenta con documentación técnica, por lo que se realizó la búsqueda en el geoportal de Sunarp, no encontrando poligonal publicitada, por lo que únicamente se cuenta con una poligonal referencial en el Geocatastro SBN, que solo corresponde a 4 457,28 m² que equivale al 35.59 % de “el predio”, la misma que se visualiza aparentemente desplazada, toda vez que en la ubicación que refiere el Geocatastro SBN, no tendría

ocupación alguna, por lo que se ha trasladado de manera hacia el lado suroeste, para fines del presente informe, por lo que se deja constancia que este análisis es estrictamente referencial.

- ii. Se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; que corresponde a un Equipamiento Urbano destinado al uso de RECREACIÓN.
- iii. El análisis técnico se ha realizado en función a una poligonal referencial obtenida del Geocatastro SBN, la misma que se encontraría desplazada y ha sido ubicada tentativamente tomando en cuenta la forma de las ocupaciones próximas, y contiene un área de 4 457,28 m² que equivale al 35,59 % de “el predio”, de la misma se ha observado que se ubica en zona de expansión urbana, es de relieve variado y se encontraría ocupada parcialmente por viviendas en 2 759 m², asimismo, se visualiza una trocha que atravesaría dicha poligonal. Análisis sustentado en imágenes de Google Earth del periodo 2024 y fotografías remitidas por “la administrada”.

10. Que, en atención a lo expuesto respecto a “el predio” se ha determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, el cual ostenta la condición de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (ÁREA RECREACIÓN), sobre el cual no se ha concluido el procedimiento de formalización al no haber emitido el título de afectación respectivo, de conformidad con lo regulado en el artículo 2° y literal a) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”¹, concordado con los artículos 58^{o2} y 59^{o3} del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

11. Que, en ese sentido, toda vez que “el predio” no constituye un bien de titularidad del Estado y sobre el cual aún no se ha concluido con el procedimiento de formalización al no haberse emitido el título de afectación respectivo; corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial petitionada por “la administrada”.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede 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, el Informe de Brigada N° 0336-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0629-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024.

¹ **Artículo 2.-** Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 10 de la presente Ley.

Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

² **Artículo 58.-** 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.

³ **Artículo 59.-** 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, aún 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 SEÑOR DE HUANCA POSESIONARIOS PARTE ALTA MARIANO MELGAR - AREQUIPA**, debidamente representada por su presidente, Camilo Carlos Coaquira Mamani, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI