

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 323-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo de 2018

VISTO:

El expediente N° 776-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GERMÁN OSCO ALMENDRE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 719,80 m², ubicada en el Sector Pampa Inalámbrica manzana "A" lote 01, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal S/D en la partida registral N° P08019159 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de setiembre de 2017 (S.I. N° 31641-2017) German Osco Almendre (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 5); **2)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, el 14 de agosto de 2017 (foja 6); **3)** copia simple de la partida registral P08019159 del Registro predial de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (foja 9); **4)** memoria descriptiva de "el predio", sin firma, de agosto de 2017 (foja 15); **5)** plano de ubicación y localización, plano perimétrico, plano propuesta de subdivisión y plano de predio matriz, sin firma, de agosto de 2017 (foja 17); **6)** proyecto de ampliación de un lubricentro y servicios (foja 21); **7)** ficha consulta RUC a nombre de "el administrado" (foja 24); **8)** declaraciones juradas de personas naturales a favor de "el administrado" (foja 25); y, **9)** CD conteniendo información digital (foja 29).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.



7. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 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 un actuación administrativa.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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”, la “Directiva N° 006-2014/SBN”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 486-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (foja 30), según el cual se determinó que “el predio” se superpone con un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° P08019159 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (foja 9) como un lote de uso comercio, lo que ha sido corroborado con el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por “el administrado” (foja 6).

11. Que, de conformidad con lo expuesto en el párrafo precedente y de la evaluación de la aludida partida registral, se desprende que “el predio” se encuentra inscrito a nombre del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, entidad que mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de un lote para uso comercial; de conformidad con lo regulado en el artículo 2° y literal a) del artículo

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 323-2018/SBN-DGPE-SDDI

3° del Decreto Legislativo N° 803, "Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal"¹, concordado con el artículo 46° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, "Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI" que se complementa con lo establecido en el literal a) y c), numeral 8.2 del artículo 8° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, "Reglamento del Título I de la Ley N° 28687², referido a la formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares".

12. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" y disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución, por encontrarse "el predio" inscrito a favor de COFOPRI y sujeto al procedimiento de formalización a su cargo.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Brigada N° 541-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 y, el Informe de Técnico Legal N° 360-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 mayo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GERMAN OSCO ALMENDRE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.6



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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.

² Artículo 8 - De la Formalización

8.1 La formalización de posesiones informales en terrenos de propiedad estatal se efectuará a título gratuito.

8.2 La transferencia de lotes en posesiones informales, se efectuará a título oneroso, mediante venta directa, en los siguientes casos:

a) Lotes cuya ocupación se efectuó con posterioridad al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2004.

b) Lotes que siendo destinados para vivienda, cuenten con un área mayor a trescientos (300) metros cuadrados. En estos casos, la formalización será onerosa, únicamente respecto del área que exceda el límite establecido, salvo los supuestos del Artículo 4 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

c) Lotes destinados a fines comerciales, industriales, artesanales, agroindustriales u otros similares.

(...)"