

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0070-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 05 de julio de 2021

VISTO:

El Expediente 500-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **MIRIAM BRÍGIDA URETA HUILLCA**, contra la Resolución 0452-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de mayo de 2021, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto al área de 3 670,80 m² (área gráfica de 3 670,81 m²), ubicado en el denominado Ampliación UCV 120 A, Zona G, Huaycán, distrito Ate, provincia y departamento Lima (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "T.U.O de la Ley"), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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 los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la "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 esta Superintendencia.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "DGPE"), evaluar

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorando 01849-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de junio de 2021, la “SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **MIRIAM BRÍGIDA URETA HUILLCA** (en adelante, “la administrada”) y el Expediente 500-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección.

De la calificación del escrito presentado por “la administrada”

5. Que, mediante escrito presentado el 8 de junio de 2021 (S.I. 14563-2021), “la administrada”, pretende la revocación de la Resolución 0452-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”) que declaró improcedente su solicitud de venta directa presentada el 22 de abril de 2021 (S.I. 09822-2021), respecto a “el predio” y requiere que se apruebe su solicitud de venta directa por posesión del mismo, sin señalar causal; de acuerdo con los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Señala que “la Resolución impugnada” le causa indefensión porque no tomó en consideración el Informe Preliminar 000692-2021/SBN-DGPE-SDDI y no ofició a la Municipalidad Distrital de Ate para verificar si “el predio” está destinado a protección ambiental; sin embargo, “la SDDI” se considera incompetente para evaluar o aprobar su solicitud porque recae en área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante, “COFOPRI”).
- 5.2. Indica que no fue expresa en invocar la causal, pero que en virtud del Informe Preliminar 000692-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2021, “la SDDI” pudo interpretar en base a los documentos presentados que ejerce la posesión consolidada sobre “el predio” según las causales previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, sobre todo la primera.

6. Que, al respecto debe tenerse en consideración que ambos argumentos cuestionan la forma como el fondo de “la Resolución impugnada”; sin embargo, antes de analizar si “la administrada” cumple con los requisitos de fondo, es necesario evaluar si “la SDDI” tiene competencia para pronunciarse respecto a la solicitud presentada, es decir, si ésta tiene o no competencia para pronunciarse sobre el objeto de la pretensión.

7. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

8. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “la administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

9. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurrido en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a esta Dirección pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; previo análisis de la competencia conforme se detalla a continuación:

Respecto a la calificación formal de la solicitud de venta respecto a “el predio”

10. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

11. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, esta Superintendencia sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia³.

12. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁴.

13. Que, una vez culminada la evaluación la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁵

³ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

⁴ “Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

⁵ “Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

14. Que, en relación al caso, de acuerdo al Informe Preliminar 000692-2021/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” se encuentra inmerso en un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por “COFOPRI” en la partida P02010454 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, identificado con CUS 111285. Asimismo, menciona que en el asiento 00409 de la partida citada (página 490 la copia informativa de SUNARP que obra en el SINABIP, donde indica que el uso es “predio matriz”), corre la inscripción de transferencia de dominio a favor del Estado representado por “COFOPRI” según lo establecido en el artículo 3° del Decreto Supremo 008-2007-VIVIENDA⁶. En esa partida registral no se evidencia que “el predio” haya sido afectado en uso a favor de alguna entidad.

15. Que, “la SDDI” advirtió en el numeral 3.4 del Informe Preliminar 000692-2021/SBN-DGPE-SDDI que la solicitud de “la administrada” no había indicado el tipo de causal bajo la cual se petitionó la venta de “el predio”, y prosiguió con la calificación formal y de fondo de la parte técnica de la petición, respecto a las causales previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222° de “el Reglamento”⁷, lo cual arrojó como resultado que “la administrada” no demostró con documentos que poseía “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618. Luego, mediante Informe Brigada 00450-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021, “la SDDI” realizó la evaluación formal de la solicitud desde el aspecto legal, así como la extendió a la verificación sobre la titularidad de “el predio” su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable; de lo cual resultó que “el predio” se encuentra bajo la titularidad de dominio de “COFOPRI”, por lo cual determinó la ausencia de competencia de “la SDDI” para emitir acto de disposición en relación a “el predio”, lo cual fue tomado en consideración por el Informe Técnico Legal 0504-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 y “la Resolución impugnada”.

16. Que, de lo expuesto, se advierte que “la SDDI” evaluó formal y sustantivamente la solicitud de venta presentada por “la administrada”, y si bien, se percató que “la administrada” no había precisado la causal que amparaba dicha petición; sin embargo, el

⁶ **“Artículo 3.- Inscripción de dominio**

Los terrenos de propiedad estatal ocupados por posesiones informales, incorporados al proceso de formalización por COFOPRI, serán objeto de inscripción o transferencia en el Registro de Predios a favor del Estado, representado por COFOPRI.

Para efectos del presente Reglamento, el ámbito de la propiedad estatal comprende la propiedad fiscal, la propiedad municipal o cualquier otra denominación distinta que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyendo aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades y los ubicados en proyectos habitacionales creados por norma específica, que no estén formalizados o estén en abandono”.

⁷ **“Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...).

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

análisis técnico resultó fundamental para determinar que la titularidad de “el predio” corresponde al Estado representado por “COFOPRI” (una de las entidades encargadas de la formalización de la posesión informal) y que esta Superintendencia no lo representa en dicho atributo, no ostentando competencia para emitir un acto de disposición sobre “el predio”; por lo cual, carecería de objeto solicitar a “la administrada” para que precise la causal de su petición de venta, y que en ese sentido, también no tiene objeto evaluar los demás argumentos presentados por “la administrada”, así como corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado, dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG” y la Resolución 0051-2021/SBN, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el escrito presentado por la administrada **MIRIAM BRÍGIDA URETA HUILLCA**, contra la Resolución 0452-2021/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto al área de 3 670,80 m² (área gráfica de 3 670,81 m²), ubicado en el denominado Ampliación UCV 120 A, Zona G, Huaycán, distrito Ate, provincia y departamento Lima, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00052-2021/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **JOSE FELISANDRO MAS CAMUS**
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 01849-2021/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. N° 14563-2021
c) EXPEDIENTE N° 500-2021/SBNSDDI

FECHA : 5 de julio del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escrito del 8 de junio de 2021 (S.I. 14563-2021), por **MIRIAM BRÍGIDA URETA HUILLCA**, contra la Resolución 0452-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de mayo de 2021, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto al área de 3 670,80 m² (área gráfica de 3 670,81 m²), ubicado en el denominado Ampliación UCV 120 A, Zona G, Huaycán, distrito Ate, provincia y departamento Lima (en adelante, "el predio")

I. ANTECEDENTE:

Que, a través del Memorándum 01849-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de junio de 2021, la "SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **MIRIAM BRÍGIDA URETA HUILLCA** (en adelante, "la administrada") y el Expediente 500-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección.

II. ANÁLISIS:

De la calificación del recurso presentado por "la administrada"

2.1. Que, mediante escrito presentado el 8 de junio de 2021 (S.I. 14563-2021), "la administrada", pretende la revocación de la Resolución 0452-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada") que declaró improcedente su solicitud de venta directa presentada el 22 de abril de 2021 (S.I. 09822-2021), respecto a "el predio" y requiere que se apruebe su solicitud de venta directa por posesión del mismo, sin señalar causal; de acuerdo con los fundamentos que se detallan a continuación:

2.1.1. Señala que "la Resolución impugnada" le causa indefensión porque no tomó en consideración el Informe Preliminar 000692-2021/SBN-DGPE-SDDI y no ofició a la Municipalidad Distrital de Ate para verificar si "el predio" está destinado a protección ambiental; sin embargo, "la SDDI" se considera incompetente para evaluar o aprobar su solicitud porque recae en área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante, "COFOPRI").

2.1.2. Indica que no fue expresa en invocar la causal, pero que en virtud del Informe Preliminar 000692-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2021, "la SDDI" pudo interpretar en base a los documentos presentados que ejerce la posesión consolidada sobre "el predio" según las causales previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222° de "el Reglamento", sobre todo la primera.

2.2. Que, al respecto debe tenerse en consideración que ambos argumentos cuestionan la forma como el fondo de "la Resolución impugnada"; sin embargo, antes de analizar si "la administrada" cumple con los requisitos de fondo, es necesario evaluar si "la SDDI" tiene competencia para

pronunciarse respecto a la solicitud presentada, es decir, si ésta tiene o no competencia para pronunciarse sobre el objeto de la pretensión.

2.3. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.4. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “la administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

2.5. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a esta Dirección pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; previo análisis de la competencia conforme se detalla a continuación:

Respecto a la calificación formal de la solicitud de venta respecto a “el predio”

2.6. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)”.

2.7. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, esta Superintendencia sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia^[1].

2.8. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud^[2].

2.9. Que, una vez culminada la evaluación la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable^[3].

2.10. Que, en relación al caso, de acuerdo al Informe Preliminar 000692-2021/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” se encuentra inmerso en un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por “COFOPRI” en la partida P02010454 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, identificado con CUS 111285. Asimismo, menciona que en el asiento 00409 de la partida citada (página 490 la copia informativa de SUNARP que obra en el SINABIP, donde indica que el uso es “predio matriz”), corre la inscripción de transferencia de dominio a favor del Estado representado por “COFOPRI” según lo establecido en el artículo 3° del Decreto Supremo 008-2007-VIVIENDA^[4]. En esa partida registral no se evidencia que “el predio” haya sido afectado en uso a favor de alguna entidad.

2.11. Que, “la SDDI” advirtió en el numeral 3.4 del Informe Preliminar 000692-2021/SBN-DGPE-SDDI que la solicitud de “la administrada” no había indicado el tipo de causal bajo la cual se peticionó la

venta de “el predio”, y prosiguió con la calificación formal y de fondo de la parte técnica de la petición, respecto a las causales previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222° de “el Reglamento”^[5], lo cual arrojó como resultado que “la administrada” no demostró con documentos que posea “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618. Luego, mediante Informe Brigada 00450-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021, “la SDDI” realizó la evaluación formal de la solicitud desde el aspecto legal, así como la extendió a la verificación sobre la titularidad de “el predio” su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable; de lo cual resultó que “el predio” se encuentra bajo la titularidad de dominio de “COFOPRI”, por lo cual determinó la ausencia de competencia de “la SDDI” para emitir acto de disposición en relación a “el predio”, lo cual fue tomado en consideración por el Informe Técnico Legal 0504-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 y “la Resolución impugnada”.

2.12. Que, de lo expuesto, se advierte que “la SDDI” evaluó formal y sustantivamente la solicitud de venta presentada por “la administrada”, y si bien, se percató que “la administrada” no había precisado la causal que amparaba dicha petición; sin embargo, el análisis técnico resultó fundamental para determinar que la titularidad de “el predio” corresponde al Estado representado por “COFOPRI” (una de las entidades encargadas de la formalización de la posesión informal) y que esta Superintendencia no lo representa en dicho atributo, no ostentando competencia para emitir un acto de disposición sobre “el predio”; por lo cual, carecería de objeto solicitar a “la administrada” para que precise la causal de su petición de venta, y que en ese sentido, también no tiene objeto evaluar los demás argumentos presentados por “la administrada”, así como corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado, dándose por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el escrito presentado por la administrada **MIRIAM BRÍGIDA URETA HUILLCA**, contra la Resolución 0452-2021/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto al área de 3 670,80 m² (área gráfica de 3 670,81 m²), ubicado en el denominado Ampliación UCV 120 A, Zona G, Huaycán, distrito Ate, provincia y departamento Lima, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIÓN:

NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

Especialista en bienes estatales III

[1] Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

[2] "Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud".

[3] "Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento".

[4] "Artículo 3.- Inscripción de dominio

Los terrenos de propiedad estatal ocupados por posesiones informales, incorporados al proceso de formalización por COFOPRI, serán objeto de inscripción o transferencia en el Registro de Predios a favor del Estado, representado por COFOPRI.

Para efectos del presente Reglamento, el ámbito de la propiedad estatal comprende la propiedad fiscal, la propiedad municipal o cualquier otra denominación distinta que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyendo aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades y los ubicados en proyectos habitacionales creados por norma específica, que no estén formalizados o estén en abandono".

[5] "Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...).

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".