

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0074-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 12 de julio de 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 345-2019/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por el administrado **SILVESTRE ZÁRATE BRICEÑO**, contra la Resolución N° 0449-2021/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto al área de 250,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la avenida Miguel Grau N° 868, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01244783 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50720 (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 Estatales<sup>1</sup> (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 2021<sup>2</sup> (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.

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

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

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 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 N° 02014-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2021, la “SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por el administrado **SILVESTRE ZÁRATE BRICEÑO** (en adelante, “el Administrado”) y el Expediente 345-2019/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección.

#### ***De la calificación del escrito presentado por “el Administrado”***

5. Que, mediante escrito presentado el 21 de junio de 2021 (S.I. N° 15597-2021), “el Administrado”, pretende la revocación de la Resolución N° 0449-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”) que declaró improcedente su solicitud de venta directa presentada el 26 de marzo de 2019 (S.I. N° 09725-2019), respecto a “el predio” y requiere que se apruebe su solicitud de venta directa por posesión del mismo; de acuerdo con el fundamento que contradice “la Resolución impugnada”, donde señala que conforme al inciso 3, artículo 222° de “el Reglamento”, los requisitos comprenden que el predio se encuentre delimitado y destinado en su mayor parte a fines habitacionales, comerciales y otros, así como que el solicitante acredite que ejerce la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulados en normas especiales de competencia de otras entidades; por lo cual “el Administrado” señala que ejerce la posesión por más de cincuenta (50) años y adjuntó los medios probatorios previstos en el artículo 100° de “el Reglamento”, sin embargo, éstos no fueron evaluados en su totalidad.

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 “el Administrado” 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 N° 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 quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; 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 incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “T.U.O 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 competencia<sup>3</sup>.

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 solicitud<sup>4</sup>.

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 aplicable<sup>5</sup>.

---

#### <sup>3</sup> **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”.

#### <sup>4</sup> **“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”.

#### <sup>5</sup> **“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, es preciso señalar que el proceso de formalización de la propiedad regulado en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, está a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (en adelante, “COFOPRI”) y culmina con la etapa de la formalización individual, que se inicia con el empadronamiento de todos los poseedores de los lotes (destinados para vivienda) materia de formalización y se concluye el proceso con la entrega de los respectivos instrumentos de formalización, ya sean estos títulos de propiedad, título de saneamiento de propiedad, instrumentos de rectificación y el respectivo título de afectación en uso, conforme a lo previsto en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado con el artículo 1° del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA; así como lo previsto en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de “COFOPRI”, donde se estableció que dicha Entidad asumía su competencia en forma progresiva.

**15.** Que, en relación al caso, de acuerdo al el Informe Preliminar N° 419-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019 (folio 30), concluyó que “el predio”, entre otros aspectos, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P01244783 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50720 (folio 26), siendo destinado a uso de vivienda.

**16.** Que, no obstante lo indicado, “la SDDI” con la finalidad de establecer con certeza su competencia sobre “el predio”, solicitó a la Oficina Zonal de Lima-Callao del “COFOPRI”, información acerca de las acciones realizadas respecto al mismo, mediante Oficio N° 312-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (folio 70), reiterado con Oficio N° 1490-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2020 (folio 71), que informara si “el predio” se encuentra dentro del ámbito de su competencia como ente de formalización de la propiedad informal. En atención a lo requerido, “COFOPRI” mediante Oficio N° D000143-2020-COFOPRI-OZLC presentado con fecha 23 de septiembre de 2020 (S.I N° 15220-2020, a folio 73), informó que “el predio” forma parte de un Programa de Vivienda del Estado, respecto al cual ha formalizado los predios hallados en similar situación, en el marco de lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de “COFOPRI”, indicó que al realizar la consulta en su Sistema de Calificación y Titulación, advirtió que “el predio” se encuentra con la contingencia - “ausente”, no figura titular y cuenta con la observación – *“titulares Gilberto Zarate y Ricardina Briceño (Fallecidos)”*.

**17.** Que, asimismo, “la SDDI” solicitó información a la Oficina Zonal de Lima – Callao de “COFOPRI” respecto al estado en que se encuentra el procedimiento de formalización de “el predio”, con Oficio N° 3516-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2020 (folio 76). Esta Entidad señaló con Oficio N° D001187-2020-COFOPRI-OZLC presentado el 15 de diciembre de 2020 (S.I N° 07355-2021, a folio 90), que el procedimiento se encuentra en contingencia A-Titular Ausente y dentro del marco normativo del Decreto Supremo N° 010-2000-MTC-Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de “COFOPRI”.

**18.** Que, asimismo, “COFOPRI” mediante Oficio N° D000564-2021-COFOPRI-OZLC del 19 de marzo de 2021 (folio 88) reiteró a lo ya señalado en sus anteriores respuestas, lo siguiente: “Con relación al documento de referencia, sobre el cual requiere se informe, si “se encuentra dentro del ámbito de sus competencias como ente formalizador de la propiedad informal y si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización o se

encuentra en proceso de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202; preciso, la formalización del predio se encuentra dentro de los alcances del D.S. 010-2000-MTC, sin embargo, **si el titular adjudicatario del predio, o quien estuviera ejerciendo la posesión del predio, no acredita el derecho de la propiedad otorgada por el titular registral, no podrá ser formalizado por COFOPRI**, ante tal circunstancia, el titular registral, para el caso “El Estado” representado por su representada, puede regularizar el derecho de propiedad del citado predio a favor de quien cumpla con las exigencias normativas de la Superintendencia de Bienes Estatales”.

**19.** Que, al respecto, es importante precisar respecto a “la Resolución impugnada”, que no citó al Oficio N° D000564-2021-COFOPRI-OZLC, pero sí las otras respuestas de “COFOPRI” que tienen el mismo sentido; que el procedimiento de formalización está a cargo de “COFOPRI” y si bien es cierto, dicha Entidad señaló que si “el Administrado” no acredita el derecho de propiedad otorgado por el titular registral, no podrá ser formalizado y que en tal circunstancia esta Superintendencia puede regularizar el derecho de propiedad de “el predio” conforme a los requisitos exigidos en la normatividad vigente. Asimismo, se advierte que “el predio” al estar en contingencia - “ausente”, no figura titular y cuenta con la observación – “*titulares Gilberto Zarate y Ricardina Briceño (Fallecidos)*”, requiere que el procedimiento de formalización culmine con el levantamiento de esa contingencia, mediante la presentación de los herederos y documentos exigidos por “COFOPRI” y su evaluación correspondiente. En ese sentido, los hechos narrados denotan que aún no ha culminado en forma definitiva el procedimiento y mientras ello no suceda, esta Superintendencia no resulta competente por el momento para realizar acto de disposición sobre “el predio” a favor de “el Administrado”, porque “COFOPRI” asumió competencia para formalizarlo.

**20.** Que, por otra parte, “la SDDI” Oficio N° 3517-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2020 (folios 78) solicitó información a la Empresa Nacional de Edificaciones, en Liquidación-ENACE (en adelante, “ENACE”), sobre si “el predio” fue adjudicado a favor de los señores Gilberto Zarate, Ricardina Briceño y Silvestre Zarate Briceño u otro, así como si a la fecha existen otras solicitudes de adjudicación en trámite respecto a “el predio”. En atención al citado requerimiento, “ENACE” mediante Carta N° 395-2020/ENACEL, presentada el 30 de diciembre de 2020 (S.I N° 23768-2020, a folio 81), informó que en su acervo documentario y Archivo General de la Nación, no ubicó expediente administrativo que haga referencia a “el predio”.

**21.** Que, por último, “la SDDI” con Memorándum N° 02783-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de octubre de 2020 (folio 75) requirió información a la Unidad de Trámite Documentario-UTD acerca del contrato de Compraventa otorgado a favor de Gilberto Zarate, Ricardina Briceño y Silvestre Zarate Briceño, respecto a “el predio” o alguna documentación relacionada con el precitado predio o las personas indicadas. Fue atendido con

**22.** Que, los hechos expuestos fueron recogidos y evaluados en el Informe Brigada N° 00451-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (folio 90); Informe Técnico Legal N° 0503-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (folio 96) y “la Resolución impugnada”; por lo cual, se encuentra evidenciada la falta de competencia de “la SDDI” para emitir actos de disposición sobre “el predio” y que en ese sentido, también no tiene objeto evaluar los demás argumentos y documentos presentados por “el Administrado”, 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;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el administrado **SILVESTRE ZÁRATE BRICEÑO**, contra la Resolución N° 0449-2021/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto al área de 250,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la avenida Miguel Grau N° 868, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01244783 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50720, 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 de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00053-2021/SBN-DGPE-MAPU**

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 02014-2021/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. N° 15597-2021  
c) EXPEDIENTE N° 345-2019/SBNSDDI

FECHA : 12 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 21 de junio de 2021 (S.I. N° 15597-2021), por el administrado **SILVESTRE ZÁRATE BRICEÑO** contra la Resolución N° 0449-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto al área de 250,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la avenida Miguel Grau N° 868, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01244783 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50720 (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

Que, a través del Memorando N° 02014-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2021, la "SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por el administrado **SILVESTRE ZÁRATE BRICEÑO** (en adelante, "el Administrado") y el Expediente 345-2019/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección.

### **II. ANÁLISIS:**

#### ***De la calificación del escrito presentado por "el Administrado"***

2.1. Que, mediante escrito presentado el 21 de junio de 2021 (S.I. N° 15597-2021), "el Administrado", pretende la revocación de la Resolución N° 0449-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada") que declaró improcedente su solicitud de venta directa presentada el 26 de marzo de 2019 (S.I. N° 09725-2019), respecto a "el predio" y requiere que se apruebe su solicitud de venta directa por posesión del mismo; de acuerdo con el fundamento que contradice "la Resolución impugnada", donde señala que conforme al inciso 3, artículo 222° de "el Reglamento", los requisitos comprenden que el predio se encuentre delimitado y destinado en su mayor parte a fines habitacionales, comerciales y otros, así como que el solicitante acredite que ejerce la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulados en normas especiales de competencia de otras entidades; por lo cual "el Administrado" señala que ejerce la posesión por más de cincuenta (50) años y adjuntó los medios probatorios previstos en el artículo 100° de "el Reglamento", sin embargo, éstos no fueron evaluados en su totalidad.

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 “el Administrado” 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 N° 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 quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; 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 “T.U.O 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<sup>[1]</sup>.

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<sup>[2]</sup>.

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<sup>[3]</sup>.

2.10. Que, es preciso señalar que el proceso de formalización de la propiedad regulado en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, está a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (en adelante, “COFOPRI”) y culmina con la etapa de la formalización individual, que se inicia con el empadronamiento de todos los poseedores de los lotes (destinados para vivienda) materia de formalización y se concluye el proceso con la entrega de los respectivos instrumentos de formalización, ya sean estos títulos de propiedad, título de saneamiento de propiedad, instrumentos de rectificación y el respectivo título de afectación en uso, conforme a lo previsto en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado con el artículo 1° del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA;

así como lo previsto en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de “COFOPRI”, donde se estableció que dicha Entidad asumía su competencia en forma progresiva.

2.11. Que, en relación al caso, de acuerdo al el Informe Preliminar N° 419-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019 (folio 30), concluyó que “el predio”, entre otros aspectos, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P01244783 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50720 (folio 26), siendo destinado a uso de vivienda.

2.12. Que, no obstante lo indicado, “la SDDI” con la finalidad de establecer con certeza su competencia sobre “el predio”, solicitó a la Oficina Zonal de Lima-Callao del “COFOPRI”, información acerca de las acciones realizadas respecto al mismo, mediante Oficio N° 312-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2020 (folio 70), reiterado con Oficio N° 1490-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2020 (folio 71), que informara si “el predio” se encuentra dentro del ámbito de su competencia como ente de formalización de la propiedad informal. En atención a lo requerido, “COFOPRI” mediante Oficio N° D000143-2020-COFOPRI-OZLC presentado con fecha 23 de septiembre de 2020 (S.I N° 15220-2020, a folio 73), informó que “el predio” forma parte de un Programa de Vivienda del Estado, respecto al cual ha formalizado los predios hallados en similar situación, en el marco de lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de “COFOPRI”, indicó que al realizar la consulta en su Sistema de Calificación y Titulación, advirtió que “el predio” se encuentra con la contingencia - “ausente”, no figura titular y cuenta con la observación – *“titulares Gilberto Zarate y Ricardina Briceño (Fallecidos)”*.

2.13. Que, asimismo, “la SDDI” solicitó información a la Oficina Zonal de Lima – Callao de “COFOPRI” respecto al estado en que se encuentra el procedimiento de formalización de “el predio”, con Oficio N° 3516-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2020 (folio 76). Esta Entidad señaló con Oficio N° D001187-2020-COFOPRI-OZLC presentado el 15 de diciembre de 2020 (S.I N° 07355-2021, a folio 90), que el procedimiento se encuentra en contingencia A-Titular Ausente y dentro del marco normativo del Decreto Supremo N° 010-2000-MTC-Reglamento de Formalización de la Propiedad en Programas de Vivienda del Estado a cargo de “COFOPRI”.

2.14. Que, asimismo, “COFOPRI” mediante Oficio N° D000564-2021-COFOPRI-OZLC del 19 de marzo de 2021 (folio 88) reiteró a lo ya señalado en sus anteriores respuestas, lo siguiente: “Con relación al documento de referencia, sobre el cual requiere se informe, si “se encuentra dentro del ámbito de sus competencias como ente formalizador de la propiedad informal y si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización o se encuentra en proceso de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202; preciso, la formalización del predio se encuentra dentro de los alcances del D.S. 010-2000-MTC, sin embargo, **si el titular adjudicatario del predio, o quien estuviera ejerciendo la posesión del predio, no acredita el derecho de la propiedad otorgada por el titular registral, no podrá ser formalizado por COFOPRI**, ante tal circunstancia, el titular registral, para el caso “El Estado” representado por su representada, puede regularizar el derecho de propiedad del citado predio a favor de quien cumpla con las exigencias normativas de la Superintendencia de Bienes Estatales”.

2.15. Que, al respecto, es importante precisar respecto a “la Resolución impugnada”, que no citó al Oficio N° D000564-2021-COFOPRI-OZLC, pero sí las otras respuestas de “COFOPRI” que tienen el mismo sentido; que el procedimiento de formalización está a cargo de “COFOPRI” y si bien es cierto, dicha Entidad señaló que si “el Administrado” no acredita el derecho de propiedad otorgado por el titular registral, no podrá ser formalizado y que en tal circunstancia esta Superintendencia puede regularizar el derecho de propiedad de “el predio” conforme a los requisitos exigidos en la normatividad vigente. Asimismo, se advierte que “el predio” al estar en contingencia - “ausente”, no figura titular y cuenta con la observación – *“titulares Gilberto Zarate y Ricardina Briceño (Fallecidos)”*, requiere que el procedimiento de formalización culmine con el levantamiento de esa contingencia, mediante la presentación de los herederos y documentos exigidos por “COFOPRI”, así como el resultado de la evaluación correspondiente. En ese sentido, los hechos narrados denotan que aún no ha culminado en forma definitiva el procedimiento y mientras ello no suceda, esta Superintendencia no resulta competente por el momento para realizar acto de disposición sobre “el predio” a favor de “el

Administrado”, porque “COFOPRI” asumió competencia para formalizarlo.

2.16. Que, por otra parte, “la SDDI” Oficio N° 3517-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2020 (folios 78) solicitó información a la Empresa Nacional de Edificaciones, en Liquidación-ENACE (en adelante, “ENACE”), sobre si “el predio” fue adjudicado a favor de los señores Gilberto Zarate, Ricardina Briceño y Silvestre Zarate Briceño u otro, así como si a la fecha existen otras solicitudes de adjudicación en trámite respecto a “el predio”. En atención al citado requerimiento, “ENACE” mediante Carta N° 395-2020/ENACEL, presentada el 30 de diciembre de 2020 (S.I N° 23768-2020, a folio 81), informó que en su acervo documentario y Archivo General de la Nación, no ubicó expediente administrativo que haga referencia a “el predio”.

2.17. Que, por último, “la SDDI” con Memorándum N° 02783-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de octubre de 2020 (folio 75) requirió información a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”) acerca del contrato de Compraventa otorgado a favor de Gilberto Zarate, Ricardina Briceño y Silvestre Zarate Briceño, respecto a “el predio” o alguna documentación relacionada con el mismo o las personas indicadas. Fue atendido con Memorándum N° 01306-2020/SBN-GG-UTD del 4 de diciembre de 2020 (folio 80), “la UTD” indicó que procedió a la búsqueda en los archivos con los datos de los posibles propietarios, manzana y lote, sin ubicar expediente relacionado con “el predio” y/o administrados así como tampoco ubicó contrato de compraventa.

2.18. Que, los hechos expuestos fueron recogidos y evaluados en el Informe Brigada N° 00451-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (folio 90); Informe Técnico Legal N° 0503-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (folio 96) y “la Resolución impugnada”; por lo cual, se encuentra evidenciada la falta de competencia de “la SDDI” para emitir actos de disposición sobre “el predio” y que en ese sentido, también no tiene objeto evaluar los demás argumentos y documentos presentados por “el Administrado”, 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 recurso de apelación presentado por el administrado **SILVESTRE ZÁRATE BRICEÑO**, contra la Resolución N° 0449-2021/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto al área de 250,00 m<sup>2</sup>, ubicada en la avenida Miguel Grau N° 868, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01244783 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 50720, 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,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 12/07/2021 10:42:48-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1

[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".