



## **RESOLUCIÓN N° 0103-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de febrero de 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 073-2020/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **FELICITAS HUANCA HUATTA** y **ROSA QUINTANA ATACHAGUA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 405,77 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1, Manzana J3, Asentamiento Humano El Amauta Zona A, distrito de Ate, provincia y departamento de 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 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 el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Subdirección 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 26 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41160-2019), Felicitas Huanca Huatta y Rosa Quintana Atachagua (en adelante "las administradas"), peticionan la venta directa de "el predio", alegando ejercer posesión sobre éste, sin embargo, no precisan la causal prevista en el artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustentan su pedido (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del Oficio N° 2469-2019/SBN-DGPE-SDS del 3 de diciembre de 2019 (fojas 4); **b)** copia a colores de nueve (09) tomas fotográficas (fojas 6); **c)** copia simple de la partida registral N° P02180637 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 16); y, **d)** copia simple del plano de trazado y lotización (fojas 20).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser





objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN"), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".



5. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiendo el Informe Preliminar N° 157-2020/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero del 2020 (fojas 21), el que concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor de la Comisión Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), en la partida registral N° P02180637 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 23); y, ii) constituye un bien cuyo uso es de Área Reservada<sup>1</sup>, según el plano de trazado y lotización N° 0364-COFOPRI-2002-GDRP (fojas 20).

8. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32<sup>2</sup> de "el Reglamento" concordado con la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente Resolución, la solicitud de venta directa efectuada por "las administradas" deviene en improcedente por cuanto "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 116-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0116-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2020.

<sup>1</sup> Del Glosario de Términos de COFOPRI, se define como **Área Reservada**: Áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro; pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros.

<sup>2</sup> 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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## RESOLUCIÓN N° 0103-2020/SBN-DGPE-SDDI

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **FELICITAS HUANCA HUATTA** y **ROSA QUINTANA ATACHAGUA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I N° 20.1.1.8



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