

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1070-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de octubre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 923-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DAVID MANUEL HUAMANÍ MONTALVO y MARÍA CECILIA AYQUIPA RAMOS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 120 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lote 22, manzana B del Asentamiento Humano San Pedro, distrito de Chorrillos, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 28 de agosto de 2019 (S.I. N° 28796-2019), el **DAVID MANUEL HUAMANÍ MONTALVO y MARÍA CECILIA AYQUIPA RAMOS** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" sustentando su requerimiento en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del DNI de "los administrados" (fojas 2); **b)** copia simple del recibo de servicio de agua de la empresa SEDAPAL de febrero-2019 (fojas 4); **c)** copia simple del recibo de servicio de electricidad de la empresa LUZ DEL SUR de mayo-2019 (fojas 5); **d)** copia simple de la carta N° 010/2019-SGPU-GDU-MDCH, emitida por el Sub Gerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad de Chorrillos (fojas 6); **e)** copia simple del plano de lotización correspondiente al "el predio" (fojas 7); **f)** pagos de arbitrios e impuestos prediales de los años 2012 y 2013 del 16 de julio de 2019 (fojas 9); **g)** copia simple de la carta N° 370-2019-MML-GDU-SPHU, emitida por la Sub Gerencia de Planeamiento y habilitación

urbana de la Municipalidad de Lima (fojas 10); **h**) certificado literal de la partida N° P03159231 del Registro de Predios expedida por la Oficina Registral de Lima- Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 08 julio del 2019 (fojas 11); **e**) copia simple de la Resolución de Gerencia de Titulación N° 156-98-COFOPRI/GT (fojas 15); **f**) copia simple de la constancia de posesión N° 003-2006, emitida por el Asentamiento Humano “San Pedro” el 18 de agosto de 2006 (fojas 18); **g**) copia simple de la constancia de posesión N° 000020, emitida por el Asentamiento Humano “San Pedro” el 22 de octubre de 1995 (fojas 20).

4. Que, el procedimiento 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”).

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) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece 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, 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 ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1210-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2019 (fojas 21), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) está ubicado en el lote 22 de la manzana B del Asentamiento Humano San Pedro, inscrito en la partida registral N.° P03159231 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, (fojas 22); y, **ii**) “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano destinado a uso educación inicial por tanto, es un bien de dominio público; **iii**) si bien en el asiento 0002 de la partida registral N.° P03159231 se registra como carga que el área de mayor extensión denominada Asentamiento Humano San Pedro se encuentra en zona arqueológica de emergencia, indicándose la prohibición de realizar nuevas excavaciones sin que la autoridad competente otorgue la autorización respectiva, revisado el Sistema de Información Geográfica de Arqueológica se verificó que sobre “el predio” no se identifican zonas arqueológicas.

8. 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 favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, entidad que mantiene la competencia del procedimiento de formalización, por tratarse de un lote destinado a educación inicial; 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





## RESOLUCIÓN N° 1070-2019/SBN-DGPE-SDDI

Propiedad Formal<sup>1</sup>, concordado con los artículos 58<sup>2</sup> y 59<sup>3</sup> del Decreto Supremo N.º 013-99-MTC, "Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI", referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a equipamientos urbanos; razón por la que deviene en improcedente la solicitud de venta presentada por "los administrados" debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

9. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de "los administrados" no corresponde evaluar la documentación presentada.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1259-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1297-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DAVID MANUEL HUAMANÍ MONTALVO Y MARIA CECILIA AYQUIPA RAMOS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.8



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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.