

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0637-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de octubre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 099-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **ROSA QUISPE LARA** y **NELIDA ORE ARANGO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 148 824,00 m<sup>2</sup>, ubicado entre los distritos de Chorrillos y San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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.º 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 13 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41491-2019), Rosa Quispe Lara y Nelida Ore Arango, en adelante “las administradas” solicitan la venta directa de “el predio” en aplicación del literal b) del artículo 77° de “el Reglamento” para desarrollar un proyecto de forestación (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copias de Documento Nacional de Identidad de “las administradas” (fojas 2 y 3); **b)** copia simple de la sentencia emitido por el sexto juzgado especializado en lo penal de Lima el 25 de febrero de 2004 (fojas 4); **c)** acta de lanzamiento y diligencia de administración de posesión el 25 de abril de 2005 (fojas 6); **d)** plano de trazado y lotización (Lámina L-01) (fojas 8).

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”).

5. Que, 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 las solicitudes.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

8. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 159-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2020 (fojas 10), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** del plano de Trazado y Lotización L-01 de Proyecto Social “Residencial Villa Colina”, consignado por “las administradas”, resaltan de manera referencial la ubicación de “el predio” en las denominadas manzanas “L” y “M” sin consignar las coordenadas UTM; asimismo, en el escrito de venta directa indica que este se encuentra en ámbito mayor de la parcela B de la partida Registral N° 11378665, por lo que es necesario, a efectos de realizar la evaluación correspondiente, que “las administradas” presenten la documentación técnica, de acuerdo a la “Directiva N° 006-2014-SBN”, Título VI Disposiciones específicas del procedimiento, numeral 6.2, de la presentación de la solicitud, literal f. y g. (memoria descriptiva, plano perimétrico y de ubicación).

9. Que, esta Subdirección emitió los Oficios N° 461-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 463-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2020 (en adelante “los Oficios”) (fojas 12 y 14) a efectos de requerir a “las administradas” lo siguiente: **i)** presenten documentación técnica (plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva del predio, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado); y, **ii)** presenten copia certificada de la resolución mediante la cual se califica y aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; en dicha resolución debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste de acuerdo al numeral 6.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

10. Que, “los Oficios” fueron notificados el 18 de febrero de 2020 y el 17 de febrero de 2020 (fojas 16 y 18), en las direcciones señaladas en su solicitud de venta directa en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, razón por la cual “las administradas” se encuentran debidamente notificadas, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 10 de marzo de 2020 y 11 de marzo de 2020.

11. Que, mediante escrito presentado el 5 de marzo de 2020 (S.I N° 06136-2020) (fojas 20) “las administradas” antes del vencimiento del plazo otorgado, solicita una ampliación alegando requerirlo a fin de acopiar la documentación solicitada; por lo que, en virtud del numeral 6.3 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, mediante los Oficios N° 1196-2020/SBN-DGPE-SDDI y 1197-2020/SBN-DGPE-SDDI ambas del 6 de marzo de 2020 (fojas 23) se le otorgó una prórroga de 15 días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio”, el cual fue notificado el 10 de marzo de 2020 y el 6 de julio de 2020, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido venció el 17 de julio de 2020 y 30 de julio de 2020.

12. Que, mediante escrito presentado el 6 de agosto de 2020 (S.I N° 11601-2020) “las administradas” dentro del plazo establecido, adjuntan la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 24); b) plano perimétrico y localización (Lámina P-01) (fojas 25).

13. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 938-2020/SBN-DGPE-SDDI del 1 de octubre de 2020 (fojas 26), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. El área de 148 061,03 m<sup>2</sup> (representa el 99,48% de “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión inscrito en la de la partida registral N°11378665 del Registro de Predios de Lima, inscrito a favor del Estado, con CUS N° 37243.
- ii. Se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Interior - Policía Nacional del Perú, como se advierte del asiento D00002 de la referida partida, por lo que no es de libre disponibilidad;
- iii. El área de 772,56 m<sup>2</sup> (representa el 0.52% de “el predio”) inscrita a favor de SEDAPAL en la Partida N°13963045 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 114062

14. Que, en tal sentido el área de 148 061,03 m<sup>2</sup> (representa el 99,48% de “el predio”) no es de dominio privado ni libre disponibilidad toda vez que se encuentra afectado en uso a favor de Ministerio del Interior - Policía Nacional del Perú, por lo que constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, sobre el cual no se puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento”<sup>[1]</sup> concordado con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú de 1993<sup>[2]</sup> y el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

15. Que, respecto al área de 772,56 m<sup>2</sup> (representa el 0.52% de “el predio”), al encontrarse inscrita a favor de SEDAPAL, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta por causal, no corresponde evaluar la documentación presentada por “las administradas”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N.º 763-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 728-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2020.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROSA QUISPE LARA** y **NELIDA ORE ARANGO**, 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.N.º 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

[1] **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[2] **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.