

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 147-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 07 de febrero de 2019

**VISTO**



El Expediente N° 404-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARÍA LUISA QUICAÑO HUAMANÍ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 240,00 m<sup>2</sup> ubicada en la Mz. A lote 7, Zona Las Brisas del Mar – Cerro Candela, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12431334 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53262, en adelante, “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 7 de junio de 2017 (S.I. N° 18234- 2017), **MARÍA LUISA QUICAÑO HUAMANÍ** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 461-2017-SGOP-GDU/MDSMP emitido el 17 de abril de 2017 por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 5); **b)** copia legalizada de la Resolución de la Gobernación de San Martín de Porres N° 035-2008-LIMA/LIMA/GOB-



SMP emitida el 19 de enero de 2008 (fojas 10); **c)** copia legalizada del contrato de compra venta de cesión de posesión y derechos posesorios otorgado por la Asociación de Pobladores Vista Alegre-San Martín de Porres a su favor del 15 de mayo del 2007 (fojas 13); y, **d)** 11 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 15).



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, 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. Que, efectuada la evaluación respectiva y levantada las observaciones en relación a la documentación técnica por parte de "la administrada", que corre a fojas 55, se emitió el Informe Preliminar N.° 391-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2018 (fojas 60), según el cual, se procedió a reconstruir la poligonal del área solicitada en venta directa con la data consignada en los documentos técnicos, indicándose que si bien ambas coinciden, se advierte discrepancia respecto a su ubicación; habiéndose procedido, para la emisión del citado informe, a la reubicación de la poligonal determinándose lo siguiente: **i)** "el predio" forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N.° 12431334 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 70), con CUS N° 53262; y, **ii)** se ubica en la Zonificación Residencial de Densidad Medida (RDM) de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 461-2017-SGOP-GDU/MDSMP (fojas 5), la que resulta compatible con la actividad de vivienda.



8. Que, no obstante, a lo determinado en el considerando anterior, tanto de la documentación presentada, como de la imagen 1 del Google Earth incorporada al informe preliminar precitado, se observa que el predio solicitado viene siendo ocupado al 100% con fines de vivienda, contando además con los servicios básicos de agua y luz.

9. Que, en tal sentido, dado que el artículo 4° del Decreto Legislativo N.° 1202, que modifica el Decreto Legislativo N.° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, prescribe que COFOPRI ejecuta de oficio y de manera progresiva "La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por



## **RESOLUCIÓN N° 147-2019/SBN-DGPE-SDDI**

*poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010<sup>1</sup>*; mediante Oficio N.º 2294-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2017 (fojas 48), reiterado con los Oficios N.º 2712 y 2833-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 y 27 de octubre de 2017, respectivamente (fojas 51 y 52), y Oficio N.º 2921-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018 (fojas 63), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si dicha entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre el área de 5 967,64 m<sup>2</sup> ubicada en el Cerro Candela, colindante con el Asentamiento Humano Cerro Candela, área de mayor extensión dentro de la cual se encuentra "el predio".



10. Que, mediante Oficio N.º 9172-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 7 de enero de 2019 (S.I. N.º 00511-2019), el Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI, Oscar Alfonso Tarazona Yabar, informa que con la información gráfica proporcionada por esta Superintendencia, realizó la evaluación de las imágenes del Google Earth en el área solicitada, verificando la ocupación de lotes en la temporalidad exigida por la normas citada en el noveno considerando de la presente resolución, razón por la cual evaluarán incorporar las posesiones informales denominadas "Asociación de Pobladores del A.H. Vista Alegre de Cerro Candela" y "Asociación de Vivienda Brisas del Mar" a su Plan Operativo Institucional POI 2019, a fin de determinar la factibilidad o no de su formalización a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL (fojas 69).



11. Que, en virtud de lo informado por COFOPRI y a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia, en el marco el numeral 72.1) del artículo 72º del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS que aprueba el Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "el TUG de la Ley N.º 27444"), que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

12. Que, el numeral 1) del artículo 3º de "el TUG de la Ley N.º 27444", establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

13. Que, el literal g) del artículo 14º de "la Ley" establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.



<sup>1</sup> Fecha de publicación de la Ley N.º 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal"

14. Que, por su parte, el artículo 77 de “el Reglamento” prevé las causales de excepción para la procedencia de una venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, siendo una de ellas la establecida en el literal c); precisando, sin embargo, que no sólo basta con que se cumplan los requisitos, sino que además lo solicitado **no debe encontrarse comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.**



15. Que, en ese marco legal, habiéndose verificado que en “el predio” se cumplirían supuestos previstos en el Decreto Legislativo N.º 1202, anteriormente citado; y habiendo informado la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI que procederá a evaluar si las posesiones informales que ocupan el área de mayor extensión dentro del cual se ubica “el predio”, denominadas “Asociación de Pobladores del A.H. Vista Alegre de Cerro Candela” y “Asociación de Vivienda Brisas del Mar” se encuentran comprendidas dentro del procedimiento de formalización de la propiedad “Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL”, que regula el citado Decreto Legislativo, el cual constituye una norma especial de competencia del COFOPRI, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa formulada por “la administrada”; debiendo disponerse su archivamiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 149-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N.º 177-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2019.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARÍA LUISA QUICAÑO HUAMANI**, 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. 20.1.1.8



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