



## **RESOLUCIÓN N° 1021-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de octubre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 845-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALFONSO ANYOSA VASQUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 40 456,84 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Lurín, 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 14 de agosto de 2019 (S.I. N° 28576-2019) **CARLOS ALFONSO ANYOSA VASQUEZ** (en adelante "el administrado") solicitó, entre otros, la venta directa de "el predio", sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia simple del certificado de posesión 21-91 DR.VI.JOAL/ATDALU emitido por el Ministerio de Agricultura el 15 de febrero de 1991 (fojas 3); **3)** copia simple de minuta de compraventa de acciones y derechos del 24 de agosto de 2008 (fojas 4); **4)** copia simple de la minuta de compraventa de acciones y derechos del 28 de noviembre de 2017 (fojas 7); **5)** copias simples de las declaraciones juradas de autovaluo (HR, PU) emitidas por la Municipalidad Distrital de Lurín de los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2014, recepcionadas el 21 de abril de 2014 (fojas 9 al 22 y 39, 40); **6)** copia simple de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Lurín de los años 2010, 2011, 2012, 2013 pagados el 21 de abril de 2014 (fojas 23 al 38); **7)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Carlos Manuel





Segura Pérez en enero de 2019 (fojas 41); **8)** plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez en junio de 2019 (fojas 42); y, **9)** plano de ubicación y localización (Lámina U-02) suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez en junio de 2019 (fojas 43).

**4.** Que, el numeral 127.2 del artículo 127° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, establece que puede acumularse en un solo escrito más de una petición siempre que se trate de asuntos conexos que permitan tramitarse y resolverse conjuntamente, pero no planteamientos subsidiarios o alternativos, en atención a ello, considerando que las áreas solicitadas en venta directa se encuentran inscritas en diferentes partidas registrales y a fin de un mejor resolver es pertinente desacumular las solicitudes presentadas por “el administrado”, procediéndose en este procedimiento, a calificar la solicitud de compraventa de “el predio”. En ese marco legal, con Oficio N° 3219-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (foja 113) esta Subdirección le comunicó a “el administrado”, que se ha aperturado un expediente por cada predio solicitado. Siendo que para “el predio” se aperturó el Expediente N° 845-2019/SBNSDDI.

**5.** 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”).

**6.** 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**7.** 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.

**8.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 977-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2019 (foja 44) concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 17 816,70 m<sup>2</sup> (representa el 44.04% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11582962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 64), el cual si bien en el Registro del CUS N° 39140 señala con restricciones de PATRIMONIO CULTURAL, también lo es que en el SIGDA (Sistema de Información Geográfica de Arqueología) del Ministerio de Cultura y base temática, que obra en esta Superintendencia, no se advierte superposición con zonas arqueológicas y/o restos arqueológicos;
- ii) 19 855,36 m<sup>2</sup> (representa el 49.08% de “el predio”) se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, toda vez que 17 285,01





## **RESOLUCIÓN N° 1021-2019/SBN-DGPE-SDDI**

m<sup>2</sup> se encuentra inscrita a favor de terceros en la Partida N° 12317609 y Ficha N° 81486 del Registro de Predios de Lima y 2 570,01 m<sup>2</sup> sin inscripción registral;

- iii) 2 784,78 m<sup>2</sup> (representa el 6.88%) se encuentra inscrita a favor de terceros en las partidas N° 14094438 y 14094439 del Registro de Predios de Lima;
- iv) se superpone con la faja de servidumbre de la Línea de Alta Tensión L.T. Chilca-San Juan (L-2095);
- v) se encuentra desocupado en su totalidad, sin indicios de delimitación por obra civil de carácter permanente según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del período comprendido entre abril de 2009 y diciembre de 2018; y,
- vi) 4 224,09 m<sup>2</sup> (representa el 10.44% de "el predio") se encuentra con zonificación OU-Zona Arqueológica y el área restante 13 592,61 m<sup>2</sup> (representa el 33.60% de "el predio") en ámbito sin zonificación.

9. Que, esta Subdirección realizó una evaluación complementaria respecto del área de 17 816,70 m<sup>2</sup> (representa el 44.04% de "el predio"), emitiendo el Informe Preliminar N° 1128-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019 (fojas 119), el que concluye lo siguiente:

- i) Según Ficha Técnica N° 0233-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 114) es un terreno eriazos con topografía variada ubicado en un ámbito de laderas de cerros denominado Cerro La Pavona, donde 189,22 m<sup>2</sup> se encuentra ocupado por cuatro módulos provisionales de madera, cubiertos de calamina ubicados de manera dispersa y 17 627,48 m<sup>2</sup> se encuentra desocupado y sin desarrollo de actividad alguna, sin cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente; y,
- ii) 3 076,33 m<sup>2</sup> se encuentra afectado por la faja de servidumbre (25 m de ancho) de las líneas de transmisión de alta tensión "L.T. Chilca -San Juan" L-2094 y tensión "L.T. Chilca -San Juan" L-2095, ambas de 220kv., teniendo a la torre más cercana la T060.

10. Que, las áreas a las que se hacen referencia en los ítems ii) y iii) del octavo considerando de la presente Resolución, al no contar con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo señalado en el numeral 1) del artículo 32<sup>1</sup> concordado con lo dispuesto en el artículo 48<sup>2</sup> de "el Reglamento". No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 2 570,01 m<sup>2</sup>, que se encuentra sin inscripción registral.

11. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área remanente de 17 816,70 m<sup>2</sup> (representa el 44.04% de "el predio"), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para

<sup>1</sup> Artículo 32°

1) 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.

<sup>2</sup> Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)





ello los requisitos establecidos por las causales c)<sup>3</sup> o d)<sup>4</sup> del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “el administrado” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión adjuntando documentación con la que pretende acreditarla.

12. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y **d)** uso compatible con la zonificación vigente;
- ii) Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>5</sup> del período comprendido entre abril de 2009 y diciembre de 2018, “el predio” se encuentra desocupado en su totalidad, sin indicios de delimitación por obra civil de carácter permanente. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0233-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 114), que contiene la inspección ocular realizada el 6 de setiembre de 2019 al área materia de evaluación, se advirtió que sólo el área de 189,22 m<sup>2</sup> se encuentra ocupado por cuatro módulos provisionales de madera, cubiertos de calamina ubicados de manera dispersa y que el área de 17 627,48 m<sup>2</sup> se encuentra desocupada, sin desarrollo de actividad alguna y sin cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, y el área remanente objeto de evaluación (representa el 44.04% de “el predio”) se encontraba desocupada a dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “el administrado” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de

**Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

<sup>3</sup> c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 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”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

<sup>4</sup> d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

<sup>5</sup>Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

6.4 Inspección técnica del predio. - Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1021-2019/SBN-DGPE-SDDI**

Brigada N° 1221-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1239-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLOS ALFONSO ANYOSA VASQUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** - **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo considerando de la presente resolución.

**Artículo 3°.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES