



RESOLUCIÓN N° 1022-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 846-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALFONSO ANYOSA VÁSQUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 241 385,24 m² 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° 28581-2019) **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 julio de 2019 (fojas 40); **8)** plano de ubicación y localización (Lámina U-01) suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez en junio



de 2019 (fojas 41); plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez en julio de 2019 (fojas 42).

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". Que, en ese marco legal, con Oficio N° 3219-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (foja 112) esta Subdirección le comunicó a "el administrado", que se ha aperturado un expediente por cada predio solicitado. Siendo que para "el predio" se apertura el Expediente N° 846-2019/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 complemente 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 43) concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se superpone sobre un área sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, toda vez que se encuentra inscrita a favor de terceros en la partida N° 12317609 (área 198 187.02 m² que representa el 82.11%), en la ficha N° 81486 (área 35 397.41 m² que representa el 14.66%) y en la ficha N° 81883 (área 3 739.71 m² que representa el 1.55%) todas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, ii) 4 061,10 m² (representa el 1.68% de "el predio") se encuentra sin inscripción registral.

9. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32¹ y artículo 48² de "el Reglamento" concordado con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por "el administrado" deviene en

¹ 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.

² Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1022-2019/SBN-DGPE-SDDI

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.

10. Que, no obstante, lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 4 061,10 m² (que representa el 1.68% de "el predio").

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 Brigada N° 1220-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1241-2019/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 (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES