

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 745-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 687-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROSA EUGENIA QUISPE BLAS DE CHUMPITAZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 415.50 m², ubicado en el Sector Higuera, lote A, Rinconada Alta de Puruhuay, Sector B, distrito de Lurín, 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 mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, 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 9 de julio de 2019 (S.I N° 22871-2019), **ROSA EUGENIA QUISPE BLAS DE CHUMPITAZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Luis Swayne Barrios (fojas 4), **3)** copia simple de la escritura pública de donación (N° 561) otorgada ante el Notario de Lima,





María del Carmen Chuquiure V. el 14 de febrero de 2008 (fojas 7); **4)** copia simple de la escritura pública de donación (N° 562) otorgada ante el Notario de Lima, María del Carmen Chuquiure V. el 14 de febrero de 2008 (fojas 10); **5)** copia simple del certificado catastral emitido por el Ministerio de Agricultura el 28 de noviembre de 2005 (fojas 13-14); **6)** copia simple la partida registral N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 15); **7)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo 2019 (PU) (fojas 21); **8)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo 2019 (PR) emitida la Municipalidad de Lurín (fojas 22); **9)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo 2019 (HR) emitida la Municipalidad de Lurín (fojas 24); **10)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo 2019 (PR) emitida la Municipalidad de Lurín (fojas 25); **11)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo 2019 (PR) emitida por la Municipalidad de Lurín (fojas 26); **12)** copia simple de la constancia de posesión N° 435-2015-GDU/ML, emitida la Municipalidad de Lurín el 26 de junio de 2015 (fojas 29); **13)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedida por la Oficina Registral de Lima el 1 de julio de 2019 (fojas 30); **14)** carta poder otorgada por la administrada (fojas 33); **15)** copia simple del plano perimétrico suscrito por el arquitecto Luis Swayne Barrios en marzo de 2019 (fojas 34); y, **16)** copia simple del plano de ubicación – localización suscrito por el arquitecto Luis Swayne Barrios en marzo de 2019 (fojas 35).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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, 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.





RESOLUCIÓN N° 745-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 905-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2019 (fojas 36) según el cual entre otros, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i) 3 962,95 m²** (73,18 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral de Lima, con CUS N° 132483; **ii) 1 126,10 m²** (20,79 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 11412965 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **iii) 326,45 m²** (6,03 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N° 07005521 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asimismo se advierte que no es posible establecer si en “el predio” recaen la sentencia judicial, sucesión testamentaria y anotaciones de prescripción adquisitiva a favor de terceros registrados en la partida toda vez que no se cuenta con suficiente información técnica; **iv)** los predios de titularidad de “la administrada” se encuentran inscritos en la partida N° P03258506 (Unidad Catastral N°015152) y en la partida N° P03258500 (Unidad Catastral N° 015140) ambas del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima y no son colindantes con “el área” de 3 962,95 m², en tanto se encuentra aproximadamente a 7,46 m² y 23,26 m² de distancia del límite de sus propiedades, respectivamente; **v)** los predios de “la administrada” no serían el único acceso a “el área descrita en el literal anterior”, toda vez que se accede por el norte, este, sur y oeste a través de trochas carrozables, así también debido a que no se observa topografía accidentada del entorno; y, **vi)** “el predio” se encuentra dentro del ámbito de zonificación de Zona Agrícola – A, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 1117-MML.

10. En relación al caso en concreto, “el administrado” se acoge a la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



11. Que, en virtud de lo evaluado en el noveno considerando no existe colindancia entre el 73.18% de “el predio” que es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad y el predio de propiedad de “la administrada”, así como éste no constituye su único acceso; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el octavo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, en tanto que la administrada manifiesta en su solicitud que está en posesión de “el predio” más de 10 años.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 976-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 919-2019/SBN-DGPE-SDDDI del 26 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ROSA EUGENIA QUISPE BLAS DE CHUMPITAZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- DISPONER el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta directa, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.8.



M. Pineda Flores

ABGG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES