



## **RESOLUCIÓN N° 774-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de agosto de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 844-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALFONSO ANYOSA VASQUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 13 294,23 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito en las partidas registrales Nros. 13066323, 14236536, 14236537, 14236538, 14236539, 14236540 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en adelante "el predio".

**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° 28571-2019) Carlos Alfonso Anyosa Vasquez, en adelante "el administrado", solicita la venta directa de cuatro áreas: **a)** 48 552 m<sup>2</sup>; **b)** 13 294,23 m<sup>2</sup>; **c)** 40456,84 m<sup>2</sup>; y **d)** 241 385,24 m<sup>2</sup> sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **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 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 suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez en enero de 2019 (fojas 41); **8)** plano de ubicación y localización (Lámina U-01) suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez en junio de 2019 (fojas 42); **9)** plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez en junio de 2019 (fojas 42); y, **10)** copia simple de la partida matriz N° 11582962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 44 al 50).



**4.** Que, en 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”.

**5.** 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”).

**6.** 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.

**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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

**8.** 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.






## **RESOLUCIÓN N° 774-2019/SBN-DGPE-SDDI**



9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 977-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2019 (foja 51) concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente:


- i)** 8 787,95 m<sup>2</sup> (representa el 66.11% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13066323 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 59465 (foja 57).
- ii)** 901,96 m<sup>2</sup> (representa el 6.78% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14236536 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 128341 (foja 60);
- iii)** 901,16 m<sup>2</sup> (representa el 6.78% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14236537 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 128348 (foja 61);
- iv)** 900,89 m<sup>2</sup> (representa el 6.78% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14236538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 128354 (foja 62);
- v)** 901,68 m<sup>2</sup> (representa el 6.78% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14236539 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 128362 (foja 63);
- vi)** 900,59 m<sup>2</sup> (representa el 6.77% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14236540 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 128374 (foja 64);
- vii)** En la inspección técnica del 25 de noviembre de 2015 que dio merito a la Ficha Técnica N° 1924-2015/SBN-DGPE-SDS (fojas 70), en la cual se inspeccionó el área de 13 294,23 m<sup>2</sup> inscrita en la partida registral N° 13066323 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima se encuentra sin delimitación física, desocupado en su mayor parte (91% - 12 086,56 m<sup>2</sup>) y lo restante (9% - 1 207,67 m<sup>2</sup>) ocupado por un galpón de crianza de aves construido por palos de madera con techo de yute plástico.
- viii)** De acuerdo a las inspecciones realizadas a los predios con CUS N° 128348, 128341, 128354, 128362 y 128374 el 23 de julio de 2019, detalladas en las Fichas Técnicas Nros. 0152-2019/SBN-DGPE-SDDI; 0151-2019/SBN-DGPE-SDDI; 0155-2019/SBN-DGPE-SDDI; 0156-2019/SBN-DGPE-SDDI y 0157-2019/SBN-DGPE-SDDI todas expedidas el 25 de julio de 2019 (fojas 65 al 69); se determinó que los referidos predios se encuentran desocupado y libre de edificaciones.
- ix)** Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo comprendido entre abril del 2009 y diciembre de 2018, se advierte “el predio” ocupado por galpones, sin delimitación por obra de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; y,
- x)** Existe un proceso judicial referido a usurpación agravada que se encuentra en el legajo N° 240-2019.





10. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “el administrado” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; sin embargo, adjunta documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión sobre “el predio”, en ese sentido el artículo 77° de “el Reglamento”, establece como causales relativas a la posesión las causales c)<sup>1</sup> y d)<sup>2</sup>, siendo que para la primera de ellas se establece 4 requisitos: **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; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.



12. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, en virtud de la inspección citada en el noveno considerando de la misma, ha quedado determinado en la inspección de campo realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 12 de diciembre de 2015, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 1024-2015/SBN-DGPE-SDS, que a esa fecha “el predio” se encontraba desocupado en su mayor parte, aproximadamente 91% y sin delimitación alguna; y, el 9% restante ocupado con galpones de crianza de aves construido por palos de madera con techo de yute plástico, lo cual es corroborado por las imágenes del aplicativo Google Earth correspondiente al período abril 2009 - diciembre 2018<sup>3</sup>. En ese sentido, se concluye que no se cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por las causales de posesión establecidas en el artículo 77° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el décimo considerando de la presente resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

13. 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.



#### 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>1</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>2</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>3</sup> En virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 774-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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° 990-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0951-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto 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°.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.I. N° 20.1.1.8



*Maria del Pilar Tinada Pico*  
ABG. MARIA DEL PILAR TINADA PICO  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES