



RESOLUCIÓN N° 850-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 799-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 58,45 m², ubicado en la Avenida El Silencio s/n, distrito de Punta Hermosa, 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 N° 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 18 de julio del 2019 (S.I. N° 24246-2019), Carlos Augusto Enrique Llosa Larrabure (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" invocando las causales a), d) y e) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copias simple de siete (7) fotografías (fojas 5); **b)** partida registral N° P03244938 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas 9); **c)** copia simple de la partida registral N° 12098159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 42); **d)** copia simple del contrato de compra venta celebrado el 27 de septiembre del 2011 (fojas 45); **e)** memoria descriptiva de mayo del 2019 (fojas 48); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 49); **g)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PU) del 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 51); **h)** plano perimétrico de mayo del 2019 (fojas 53); y, **i)** plano de ubicación y localización de mayo del 2019 (fojas 54).



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 "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 "el predio", 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte 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.

8. Que, 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 999-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre del 2019 (fojas 55) el cual concluye respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra comprendido dentro del ámbito de mayor extensión (predio matriz) inscrito en la partida N° P03244938 del Registro Predial Urbano, Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, asignado con CUS N° 94827 (fojas 57), y, **ii)** se encuentra, en su totalidad, dentro del área destinada a circulación del Asentamiento Humano Agrupación de Familias Urbanización El Carmen, información detallada también en el Certificado de Búsqueda Catastral N° 3271979, del 13.06.2019 adjuntado por "el administrado" (folios 49).

11. Que, en ese sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado demostrado lo siguiente: **i)** "el predio" está comprendido dentro de un predio matriz inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI; y, **ii)** "el predio" se encuentra, en su totalidad, en un área destinada a vías de circulación del Asentamiento Humano Agrupación de Familias Urbanización El Carmen, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo





RESOLUCIÓN N° 850-2019/SBN-DGPE-SDDI

con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"²; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta, por cuanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución.

12. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1071-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1051-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- 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

¹ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.