

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 917-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de setiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 821-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALFONSO ANYOSA VASQUEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 48 552 m² ubicado en el distrito de Lurín, provincia y departamento 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° 27025-2019) **CARLOS ALFONSO ANYOSA VASQUEZ** en adelante "el administrado" solicitó la venta directa de cuatros áreas: **a)** 48 552 m²; **b)** 13 294,23 m²; **c)** 40456,84 m²; y **d)** 241 385,24 m² 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 junio de 2019 (fojas 41); **8**) plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez (fojas 42); **9**) plano de ubicación y localización (Lámina U-01) suscrito por el ingeniero civil Carlos Manuel Segura Pérez en junio de 2019 (fojas 43); y, **10**) copia simple de la partida matriz N° 11582962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 53 al 58).



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, en ese marco legal, con Oficio N° 3219-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (foja 128) 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° 821-2019/SBNSDDI.

6. 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”).



7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. 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.



9. 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° 917-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. 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 59) concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 35 853,12 m² (representa el 73.84% 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, CUS N° 39140 (foja 53).
- ii. 12 698,88 m² (representa el 26.16% de “el predio”) se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- iii. Se superpone con la faja de servidumbre de la Línea de Alta Tensión L.T. Chilca-San Juan (L-2095) con un voltaje de 220kv. al que le corresponde un ancho de 25 m; con áreas respectivas de 1 813,61 m²; 115,186 m² y 2 986,33 m² las que se encuentran sobre áreas inscritas a favor del Estado (CUS N° 59465 y 39140) existiendo en área en común de 1 813,61 m², entre las superposiciones de “el predio” y el predio de 40 456,84 m² (solicitado también por “el administrado”).
- iv. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el período comprendido entre abril del 2009 y diciembre de 2018, se advierte “el predio” se encuentra desocupado en su totalidad, sin delimitación por obra de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; y,
- v. 25 805,78 m² (53.15%) se encuentra con zonificación OU-Zona Arqueológica y el área restante 10 047,34 m² (20.69%) en ámbito sin zonificación.

11. Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1127-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2019 (foja 134), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** En la inspección técnica del 6 de setiembre de 2019, realizada por profesionales de esta Subdirección y que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0232-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 129), en la cual se inspeccionó “el predio”, se advirtió que este es un terreno eriazo con topografía variada ubicado en un ámbito de laderas de cerros denominado Cerro La Pavona que se encuentra totalmente desocupado y no cuenta con cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente; **ii)** un área de 2 059,82 m² (4.24%) se encuentra afectado por la faja de servidumbre (de 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” 2094, ambas de 220kv. Teniendo a la torre más cercana la T060; y, **iii)** se descarta que se encuentre afectado por zonas arqueológicas y/o restos arqueológicos, en tanto que según la delimitación vista del Sitio Arqueológico “Las Terrazas de Lurín” en el Sistema de Información Geográfica de Arqueológica- SIGDA este se encuentra fuera.

12. 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) y d), 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.

13. 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.

14. Que, tal como se indicó en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, ha quedado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad y que en la inspección de campo realizada por profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el 6 de setiembre de 2019, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 232-2019/SBN-DGPE-SDDI, se advirtió que “el predio” se encuentra totalmente desocupado y no cuenta con cerco perimétrico con obra civil de carácter permanente, lo cual fue corrobora lo observado en las imágenes del aplicativo Google Earth correspondientes al período abril 2009 - diciembre 2018. 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 segundo considerando de la presente resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

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 Brigada N° 1142-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1121-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre 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 Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES