

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°1041-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 109-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANATOLIA SANCHEZ URIARTE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 500,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado a la altura del Km 4+822 de la Carretera Lima-Pucusana, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11574089 del Registro de Predios la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 39053, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 27 de enero de 2016 (S.I. N° 02042-2016), Anatolia Sánchez Uriarte (en adelante "la administrada") solicitó la venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presentó entre otros copia autenticada los siguientes documentos: **1)** Constancia de Posesión N° 0226-2015-GDU/MDP del 23 de abril de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana (foja 4); **2)** Certificado de Posesión del 7 de noviembre de 2010, emitida por el Teniente Gobernador de Lurín, Pachacamac y Balnearios (foja 5); **3)** memoria Descriptiva (foja 6); **4)** declaración jurada de Autoavaluo del año 2004 cancelado el 19 de mayo de 2004 (fojas 07 y 08) y **5)** plano perimétrico y de Ubicación N° 01 de "el predio" (fojas 14).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.

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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en ese sentido, se evaluó la documentación técnica presentada por "la administrada", los antecedentes registrales concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11574089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, ii) no se encuentra afectado por derechos mineros, zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas ni predios que se encuentren incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN, por lo que es de libre disponibilidad; y, iii) en cuanto a la documentación formal "la administrada" cumplió con remitir los requisitos establecidos en el numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2013/SBN sustentando la causal que invoca es decir el literal d) del artículo 77° del "Reglamento".

10. Que, en el caso concreto, "la administrada" sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento" que establece:

"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 indubitablemente 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.

De lo prescrito, se advierte que la casual presenta dos presupuestos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos







## **RESOLUCIÓN N°1041-2018/SBN-DGPE-SDDI**

presupuestos son: **a)** contar con documentos que acrediten indubitablemente 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; **b)** 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.

En ese sentido, esta Subdirección procederá al análisis de los medios probatorios presentados por "la administrada" para demostrar o acreditar el cumplimiento de dichos presupuestos:

**a) Respecto de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010**

"La administrada" para sustentar su pretensión ha presentado lo siguiente:

- A fojas 7, obra la copia fedateada del Formato de la Declaración Jurada de Autovaluo del año 2004 cancelado el 19 de mayo de 2004 en el cual se identifica que ha sido emitida a favor de "la administrada", refiere a la ubicación de "el predio" manzana X, lote 10 y área 0.25 ha.
- A fojas 9 obra la copia fedateada de la Orden de Pago N° 000376 del 15 de julio de 2005 a Tesorería de la Municipalidad Distrital de Pucusana, en la cual se identifica que ha sido emitida a "la administrada" y refiere a la ubicación de "el predio" manzana X, lote 10. Asimismo, para acreditar la continuidad de la posesión ha presentado copia fedateada de la Constancia de Posesión N° 226-2015-GDU/MDP del 13 de abril de 2015 emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana.

De la valoración de los documentos presentados por "la administrada", esta ha sustentado que cumple con el primer presupuesto, es decir cuenta con los documentos emitidos en la fecha que indica la normativa al 25 de noviembre de 2005.

**b) Respecto a las Obras civiles de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión.**

Durante la inspección técnica realizada el 13 de febrero de 2017 (Ficha Técnica N° 206-2018/SBN-DGPE-SDDI) se constató que "el predio" se encuentra parcialmente delimitado con palos unidos con alambre, el lado izquierdo frente a calle sin nombre, se encuentra delimitado con palos unidos con alambre y malla de nylon, donde han colocado una puerta de madera, por el lado derecho colinda con el lote 9 y se encuentra sin delimitar y por el fondo colinda con el lote 1, donde hay tres construcciones cuyos accesos aparentemente son por el lote materia de venta. El predio se encuentra en casi toda su extensión desocupado, solo hay una caseta de aproximadamente 30 metros cuadrados, construida con fragmento de paneles de caña no se pudo constatar custodia, mantenimiento ni ocupación por "la administrada".

En consecuencia se constató que no acredita el cumplimiento del segundo presupuesto del literal d) del artículo 77° del "Reglamento".



11. Que, tal como señalara en el considerando precedente la viabilidad de la venta directa establecida en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento" se fundamenta en la concurrencia del cumplimiento de los dos presupuestos antes referidos y en el presente caso se ha demostrado el incumplimiento de uno de ellos es decir presupuesto b), en consecuencia, la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada, por lo que se debe declarar la improcedencia de esta y dar por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión a "la administrada"

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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 la Ley N° 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 y el Informe Técnico Legal N° 1213-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2018.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ANATOLIA SANCHEZ URIARTE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I. 8.0.1.8



**ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

*[Handwritten signature in blue ink]*