



RESOLUCIÓN N° 0085-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 841-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELÍAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de predio ubicado en el distrito de Santa María, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", cuya área es de 3 813,06 m² según documentación técnica que adjunta; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2007-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.

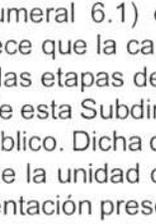
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de 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 31 de julio de 2019 (S.I. N° 25397-2019), **ELÍAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 3); **b)** copia simple de la Partida registral N° 12701065 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4 al 7); **c)** copia simple del Plano Perimétrico: Lamina A – 2, con coordenadas UTM, datum WGS84, Zona 18, el cual no se encuentra suscrito por profesional (fojas 9).

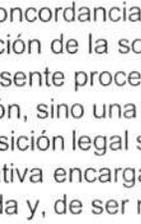


4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el 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").

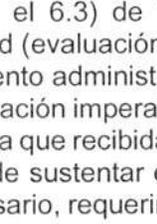
5. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En 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.



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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de **propiedad del Estado**; 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.



8. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado" emitiéndose el Informe Preliminar N.° 1066-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (fojas 10), y el en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: el cual fue complementado mediante Informe Preliminar N.° 144-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 (fojas 22), en los que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Desarrollado la poligonal de "el predio" de acuerdo a las coordenadas consignadas en el cuadro de datos técnicos del plano perimétrico A-2 (Datum WGS-84), se determina un área gráfica de **3 907,31 m²**, que difiere del área representada en dicho plano de **3 813,06 m²**, sin perjuicio a ello, se procedió a ubicar de acuerdo al esquema de localización, la poligonal (referencial) de "el predio" de **3 907,31 m²** para su evaluación correspondiente, considerando como elementos las imágenes de satelitales del Google Earth, (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial mientras la escala y resolución lo permiten) y base gráfica catastral de Santa María del Mar, Lamina 01, de fecha febrero del 2015.



RESOLUCIÓN N° 0085-2020/SBN-DGPE-SDDI

- ii) "El predio" materia de venta directa se encuentra superpuesto de la siguiente manera:

Ítem	Superposición	Partida	Titular	Área (m ²)	Porcentaje
1	CUS 39686	11738185	Estado	1267.33	32.44
2	CUS 54998	12557899	Estado	2543.80	65.10
3	CUS 54999	12557900	Estado	96.18	2.46
Total				3907.31	100.00



- iii) "El predio" se superpone en 3 514,26 m² (89,94%) con la Zona Arqueológica denominada Sitio Arqueológico Santa María – Sector A, como se visualiza en el siguiente cuadro.

Superposición	CUS 39686		CUS 54998		CUS 54999		Sub Total	
	Área (m ²)	%	Área (m ²)	%	Área (m ²)	%	Área (m ²)	%
Sitio Arqueológico Santa María - Sector A	876.24	22.43	2541.84	65.05	96.18	2.46	3514.26	89.94
Libre de Monumentos Arqueológicos Prehispánicos	391.09	10.01	1.96	0.05	0.00	0.00	393.05	10.06
Total	1267.33	32.44	2543.80	65.10	96.18	2.46	3907.31	100.00



- iv) "El predio" se superpone parcialmente en 1 267,33 m² (32,44%) con el proceso judicial N° 0742-2018 de mejor derecho de propiedad, que a su vez recae en el CUS N° 39686, en estado no concluido, seguido por Marco Benicio Martinez Acosta con esta Superintendencia.



- v) El área sin afectación por superposición con zona arqueológica y proceso judicial de "el predio" es de 1,96 m², correspondiente a 0,05% que recae en el área inscrita del CUS N° 54998.

- vi) La propiedad de "el administrado" corre inscrito en la partida registral N° 12701065 del Registro predial de la Oficina Registral de Lima y de acuerdo al Plano catastral N° 019-2011-DDU-MSMM, que obra en el título archivado de la referida partida se ha podido verificar que "el predio" se encuentra ubicado a 58,00 ml de la propiedad de "el administrado", **no siendo colindante con "el predio"**, por lo tanto, no cumple con el requisito de colindancia señalada en la causal a).

9. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que el área de 3 514,26 m² (89,94% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado se superpone con la Zona Arqueológica denominada Sitio Arqueológico Santa María – Sector A, conforme a la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de Arqueología-SIGDA¹ del Ministerio de cultura; por lo que constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993², concordado con el segundo párrafo del artículo 5³ y el numeral 6.1) de su artículo 6⁴ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

10. Que, asimismo se indica que el 32,44% de “el predio” se encontraría afectado parcialmente con un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, el cual se encuentra en trámite. Al respecto debe considerarse que ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por el numeral 2° del artículo 139° de la Constitución Política del Perú⁵ y el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

11. Que, asimismo, se ha corroborado que la propiedad de “el administrado” **no colinda** con “el predio”, existiendo una distancia entre ambos de 58,00 ml, con lo que no cumple con el primer requisito establecido para la causal invocada.

12. Que, por lo antes expuesto si bien es cierto “el predio” es de titularidad del Estado, la solicitud de venta directa deviene en improcedente debido a que: **a)** el 89,94% de “el predio” se superpone con la Zona Arqueológica denominada Sitio Arqueológico Santa María – Sector A el cual ostenta carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, el cual a su vez está afectado parcialmente con un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad en estado no concluido; y, **b)** en cuanto al 10.06% de “el predio” se ha determinado que no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento” toda vez que no colinda con “el predio”.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el Administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada.

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; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0079-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020.

¹ Se visualizó información en la página web del Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA, del Ministerio de Cultura en: <http://sigda.cultura.gob.pe>

² Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

³ Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

⁴ Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

⁵ Numeral 2 Artículo 139°

“(…) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno”.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0085-2020/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ELÍAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

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



Maria del Pilar Pineda Flores
ASOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES