



RESOLUCIÓN N° 1254-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1102-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **YONI EDUARDO SÁNCHEZ MEZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 31,85 has., ubicado en el distrito de Lurín, 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 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 Sub Dirección 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 10 de octubre del 2019 (S.I. N° 33349-2019) **YONI EDUARDO SÁNCHEZ MEZA** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", invocando del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 3); **b)** plano de ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 5); y, **c)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 6).

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 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. Asimismo, 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.

6. 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.

7. Que, en tal sentido, 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1472-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre del 2019 (fojas 7), concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente:

- i) 165 735,45 m² (representa el 52,03 % de "el predio") cuenta con Resolución N° 569-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto del 2014 que dispone la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de un área de mayor extensión (222 519,30 m²), no encontrándose inscrita. Siendo que, sobre el área de 51 990,09 m² (16,32 %) se encuentra en zona de playa el área restante de 113 745,36 m² (35,71 %) se encuentra en zona de dominio restringido.
- ii) 122 372,04 m² (representa el 38,42 % de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado. Siendo que el área de 98 014,69 m² (30,77 %) se encuentra en zona de playa y el área restante de 24 357,35 m² (7,65 %) se encuentra en zona de dominio restringido.
- iii) 30 442,79 m² (representa el 9,55 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú en la partida registral N° 42225096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37305 (fojas 16). Siendo que se encuentra totalmente en zona de dominio restringido.
- iv) 554,09 m² (representa el 0,17 % de "el predio") que cuenta con aprobación de primera de dominio a favor del Estado en mérito de la Resolución N° 569-2014/SBN-DGPE-SDAPE se encuentra afectado por la faja marginal del río Lurín según el resumen ejecutivo N° 0019-1999-AG-UAD.LC/ATDR.CHRL.



RESOLUCIÓN N° 1254-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, respecto al área de 30 422,79 m² (9,55 % de “el predio”) no puede ser objeto de acto de disposición alguno en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando, toda vez que se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú, es decir no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

10. Que, en cuanto al área de 122 372,04 m² (representa el 38,42 % de “el predio”) se determinó que a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo a la normatividad citada en el sexto y séptimo considerando. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado. Cabe señalar que el área de 98 014,69 m² (30,77 %) se encuentra en zona de playa por lo que constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas¹, concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF, encontrándose además bajo la administración de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147².

11. Que, en relación al área de 165 735,45 m² (representa el 52,03 % de “el predio”) mediante Memorandum N° 04129-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre del 2019 (fojas 18), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal nos informe si la Resolución N° 569-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto del 2014 se encuentra inscrita antes la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en caso de no ser así indicar el motivo. Al respecto, mediante Memorando N° 04773-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre del 2019 (fojas 23), la citada subdirección informa que debido a las observaciones de carácter técnico se ha modificado el área inicial a inscribir, la misma que actualmente está siendo materia de consulta ante diferentes entidades a efecto de elaborar el informe técnico legal y posteriormente emitir la Resolución modificatoria que viabilice la inscripción de la nueva área estatal.

12. Que, en ese contexto el 52,03 % de “el predio” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48°^[3] de “el

¹ Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas.-

Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

² Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es:

(...)

2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables.

^[3] Artículo 48°.-



Reglamento” y séptimo considerando de la presente resolución. Cabe señalar que el área de 51 990,09 m² (16,32 %) se encuentra en zona de playa por lo que constituye bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas, concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF, encontrándose además bajo la administración de la Dirección General de Capitanía y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147, y el área de área de 554,09 m² (0,17 %) que se encuentra afectado por la faja marginal del río Lurín constituye un bien de dominio público, por lo tanto tiene la característica de inalienable e imprescriptible, en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno.



13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción a favor del Estado; y de volver a presentar su solicitud, deberá tener en cuenta que el área de 138 102,71 m² (representa el 43,36 % de “el predio”) se encuentra en Zona de Dominio Restringido y es de competencia de esta Superintendencia, debiéndose aplicar la Ley N° 26856 – Ley de Playas y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1484-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1500-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **YONI EDUARDO SÁNCHEZ MEZA** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

³ **Artículo 73.-** 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.