

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 919-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 802-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELIAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de 282,78 m<sup>2</sup>, ubicado en el Distrito de Santa María del Mar, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante solicitud presentada el 31 de julio de 2019 (S.I N° 25393-2019), **ELIAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" manifestando que el área de su propiedad es colindante con este (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 12701065 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** plano perimétrico (fojas 9); y, **d)** plano topográfico con lotes y construcciones (lamina PT-09) (fojas 12).



4. Que, el presente 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, 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. 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, 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1033-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2019 (fojas 19) el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se advierte deficiencias y discrepancias en la documentación técnica presentada, observándose que el área obtenida (280.32 m<sup>2</sup>) difiere con el área solicitada (282.78 m<sup>2</sup>); asimismo que las coordenadas que obran en el Plano Perimétrico A-2 no son correctas por lo que “el predio” se ubicó de acuerdo al esquema de localización; **ii)** según la base única SBN no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes Estatales y no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **iii)** se ubica sobre el accidente topográfico denominado isla , el cual constituye un bien de dominio público hidráulico; y, **iii)** la Autoridad Marítima Nacional-Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI ejerce jurisdicción de las islas ubicadas en el medio acuático del Perú y que unas de sus funciones es gestionar la opinión del sector defensa para la adjudicación de terrenos ribereños fuera de la franja ribereña y el otorgamiento del derecho de uso de islas.

9. Que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 6° concordado con el artículo 7° de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) las islas existentes y las que se formen en los mares, lagos, lagunas o esteros o en los ríos, constituyen bienes naturales asociados al agua los cuales a su vez constituyen bienes de dominio público hidráulico.




**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 919-2019/SBN-DGPE-SDDI**




10. Que, revisado el D.S. N° 015-2014-ED del 28.11.2014, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147, que regula el fortalecimiento de la Fuerzas Armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional-Dirección General de Capitanías y Guardacostas-DICAPI nos señala que la Dirección General ejerce jurisdicción de conformidad con lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento, entre ellos, **a.** El medio acuático, comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, **incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú** y que unas de sus funciones señaladas en el numeral 31) del artículo 12° del D.S. N° 015-2014-ED, es gestionar la opinión del sector Defensa para la adjudicación de terrenos ribereños fuera de la franja ribereña y el otorgamiento del derecho de uso de islas, de acuerdo a la normativa nacional, en tanto que en Subcapítulo II Control de Las Islas, artículo 693.- Propiedad de las Islas, indica que las Islas situadas en el medio acuático son de propiedad inalienable e imprescriptible del estado, pudiendo ser enajenadas o entregadas en uso en los casos que así se establezca la legislación sobre la materia.



11. Que, de lo anteriormente expuesto ha quedado determinado lo siguiente: **i)** “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”; y, **ii)** de acuerdo al marco legal anteriormente expuesto este no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia; por lo que deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” y disponer el archivo definitivo de esta una vez consentida la presente resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección, evaluar los documentos presentados por “el administrado”.



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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1143-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1120-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ELIAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES