



RESOLUCIÓN N° 0557-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 847-2019/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 59,00 m², ubicado en la parcela denominada A-3, distrito de Punta Hermosa, 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento 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 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24244-2019) CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando los literales a), d) y e) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) copias simples de siete (7) fotografías (fojas 5); b) copias simples de las partidas registrales Nros. 12411241, 12098159 y 12228446 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); c) memoria descriptiva (fojas 19); d) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 31 de mayo de 2019 (fojas 20); e) copia simple de la declaración jurada de autoevaluó de 2019 (fojas 23); y, f) plano perimétrico y plano de ubicación – localización (fojas 25).

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. 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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1017-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019 (fojas 27), el cual concluyó respecto de éste, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12411241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53032 (fojas 31); ii) según la base temática de la PCM, se encuentra ubicado en el distrito de Punta Hermosa y no en el distrito de Lurín como señala “el administrado”; iii) según la ficha técnica N° 589-2016/SBN-DGPE-SDS, constituye un terreno eriazo ribereño al mar, en tanto se ubica sobre un acantilado, se encuentra totalmente desocupado, pero inmerso en un área de mayor extensión con cerco perimétrico; y, iv) según los planos de zonificación de los distritos de Lurín y Punta Hermosa, aprobados por las Ordenanzas Nros. 1117-MML y 1086-MML, no cuenta con zonificación y por ende con el lote mínimo normativo, razón por la que se infiere que formaría parte de vía, información que difiere con lo observado en el Plano del Sistema Vial Metropolitano (plano SVM-1999) aprobado por la Ordenanza N.°341-MML, en el que se verificó que no existe superposición con vías; por lo que se sugiere, de ser el caso, solicitar el Certificado de Zonificación y Vías a la municipalidad correspondiente, a fin de descartar que “el predio” sea parte de la sección vial.

9. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 0558-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2020 (fojas 55), solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima informe si “el predio” se encuentra afectado por derecho de vía y de ser el caso indicar el área y el porcentaje de la afectación; siendo que, en atención al requerimiento efectuado, la citada entidad edil mediante Oficio N° 335-2020-MML-GDU-SPHU presentado el 21 de julio de 2020 (S.I N° 11558-2020) (fojas 58), informó que “el predio” no se encuentra afectado por ninguna vía metropolitana, según el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima aprobado mediante Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001, modificado por la Ordenanza N° 418-MML del 6 de diciembre de 2002; sin embargo, precisa que se encuentra afectado por una vía local, cuyas secciones y afectación vial se definen en los procesos de habilitación urbana del sector evaluados por la municipalidad distrital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ordenanza N° 341-MML, la Ley N° 29090 y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

10. Que, mediante escrito presentado el 24 de julio de 2020 (S.I. N° 10821-2020), “el administrado” precisa que su solicitud de venta directa se enmarca en la causal e) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 65) y adjunta el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 160-2017-SGPUC-GDU-GTML emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín del 8 de mayo de 2017 (fojas 68).

11. Que, en virtud a la información proporcionada por la Municipalidad Metropolitana de Lima y a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 731-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2020 (fojas 69), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) no se encuentra afectado por ninguna vía metropolitana, según el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML, modificado por Ordenanza N° 418-MML; y, ii) recae totalmente en derecho de vía local y no cuenta con zonificación asignada, según el Plano de Zonificación del distrito de Punta Hermosa aprobado mediante la Ordenanza N° 1086-MML del 26 de octubre de 2007, constituyendo bien de dominio público, condición que limita su disposición.

12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” ostenta la condición de bien de dominio público inalienable e imprescriptible (vía), razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993^[1] y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”^[2]; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, lo señalado se complementa con lo dispuesto en el Artículo Sexto de la Ordenanza N° 341 MML, modificado por la Sexta Disposición Complementaria Final de la Ordenanza N° 1851, que establece que las áreas que forman parte del Derecho de Vía -tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales- son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.

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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 666 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 644-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2020.

^[1] **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público 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.

^[2] **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS AUGUSTO ENRIQUE LLOSA LARRABURE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I N° 20.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario