

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 470-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 767-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FERNANDO CARLOS JULIO MERINO LOREDO** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 563,48 m² ubicada en la Urbanización Balneario de Punta Hermosa, con frente a la antigua Panamericana Sur, altura del Club Kontiki Km. 46, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03273386 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 50200, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de septiembre de 2017 (S.I. N° 31346-2017), **FERNANDO CARLOS JULIO MERINO LOREDO** (en adelante "el administrado") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida registral N.º P03273386, emitida el 31 de enero de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **b)** memoria descriptiva suscrita en julio de 2017 por el ingeniero geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles (fojas 15); **c)** plano de ubicación y localización suscrito en julio de 2017 por el ingeniero geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles (fojas 17); **d)** informe técnico catastral emitido en julio de 2017 por el ingeniero geógrafo Ernesto Vicente Lazo Robles (fojas 18); **e)** copia simple del oficio

N° 07482-2010/SBN-GO-JAD emitido el 31 de mayo de 2010 por la entonces Jefatura de Adjudicaciones (hoy Subdirección de Desarrollo Inmobiliario); y, **f**) un CD-ROM (fojas 30).

4. Que, mediante escrito presentado el 13 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43694-2017), "el administrado" modifica la causal que sustenta su solicitud de venta directa, amparándose en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 37); asimismo, adjunta el Certificado de Zonificación y Vías N° 1723-2017-MML-GDU-SPHU emitido el 23 de noviembre de 2017 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 39).



5. 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").

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, 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.

8. 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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, mediante el Informe Preliminar N.° 46-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2018 (fojas 43), se determinó, respecto de "el predio", lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° P03273386 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 31), con CUS N.° 50200, ii) según la Ficha Técnica N.° 458-2010/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2010, se ha construido un tanque de agua aproximadamente de seis metros cuadrados y presenta un cerco perimétrico de ladrillo que impide el ingreso por la antigua Panamericana Sur (fojas 36); iii) se ubica en la Zonificación RDM, compatible con actividades de vivienda unifamiliar; y, iv) 91,692 m², que representa el 16.27% de "el predio", se encuentra afectado por la Vía Colectora Antigua Panamericana Sur – C, de acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 1723-2017-MML-GDU-SPHU emitido el 23 de noviembre de 2017 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 39).



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 470-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 146-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018 (en adelante “el Oficio I”) por el cual se requirió a “el administrado” la documentación siguiente: i) presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 91,692 m², que representa el 16.27% de “el predio”, que se superpone con la Vía Colectora Antigua Panamericana Sur – C, por ser un bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible de conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”¹ concordado con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú de 1993²; ii) presente nueva documentación con la cual acredite formalmente que viene ejerciendo la posesión, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, en la medida que el escrito presentado el 27 de abril de 2010 (S.I. N.º 07616-2010) sólo acredita que “el administrado” impulso el procedimiento de venta directa respecto de “el predio”; sin embargo no logró demostrar que la construcción encontrada en la Ficha Técnica N.º 458-2010/SBN-DGPE-SDDI ha sido construida por él; e, iii) indique el uso que viene dando al mismo para determinar la compatibilidad con la zonificación; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.

11. Que, corresponde precisar que “el Oficio I” fue notificado el 22 de enero de 2018, en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por el Estudio De la Flor, García Montufar Arata & Asociados, de acuerdo al sello de recepción, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”³. En ese sentido, **el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 13 de febrero de 2018.

12. Que, mediante escrito presentado el 13 de febrero de 2018 (S.I. N.º 04845-2018), “el administrado” interpone recurso de apelación contra “el Oficio I” (fojas 54); razón por la cual mediante Memorando N.º 529-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2018 esta Subdirección eleva el presente expediente administrativo a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, a fin de que resuelva el recurso interpuesto (fojas 59).

13. Que, mediante escrito presentado, ante la DGPE, el 26 de marzo de 2018 (S.I. N.º 09927-2018), “el administrado” se desiste del recurso de apelación interpuesto contra “el Oficio I” y varía la causal que sustenta su solicitud de venta directa, amparándose en la causal d) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 60).

¹ Artículo 2.- De los términos

a) 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.

² 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.

³ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, la DGPE, mediante Resolución N.º 0037-2018/SBN-DGPE del 28 de marzo de 2018 (fojas 65), acepta el desistimiento formulado por “el administrado” y el cambio de causal de venta directa; y dispone que esta Subdirección realice la evaluación de la solicitud de venta directa bajo la causal d) del artículo 77º de “el Reglamento”.

15. Que, esta Subdirección mediante el Oficio N.º 869-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (en adelante “el Oficio II”), calificó la solicitud de venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77º de “el Reglamento”, requiriendo a “el administrado” la documentación siguiente: i) presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 91,692 m², que representa el 16.27% de “el predio”, que se superpone con la Vía Colectora Antigua Panamericana Sur – C, por ser un bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible de conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento” concordado con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú de 1993; y, ii) presente documentación con la cual acredite formalmente que viene ejerciendo la posesión, custodia y conservación de “el predio” con una antigüedad superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que el escrito presentado el 27 de abril de 2010 (S.I. N.º 07616-2010) solo acredita que “el administrado” impulso el procedimiento de venta directa respecto de “el predio”; sin embargo no logró demostrar que la construcción encontrada en la Ficha Técnica N.º 458-2010/SBN-DGPE-SDDI ha sido construida por él; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.

16. Que, corresponde precisar que “el Oficio II” fue notificado el 23 de abril de 2018, en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, el cual coincide con el señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por el Estudio De la Flor, García Montufar Arata & Asociados, de acuerdo al sello de recepción, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”. En ese sentido, **el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 16 de mayo de 2018.

17. Que, mediante escrito presentado el 24 de abril de 2018 (S.I. N.º 14953-2018), “el administrado” solicita una audiencia para exponer sus argumentos, la cual fue realizada el 27 de abril del presente; dándose por atendida su solicitud.

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 81) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio II” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

19. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N.º 799-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 554-2018-SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 470-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FERNANDO CARLOS JULIO MERINO LOREDO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 8.0.1.4



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