

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 482-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio de 2018

VISTO

El Expediente N° 517-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **JUNTA DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN LA URBANIZACIÓN BALNEARIO PUNTA HERMOSA AV. 28 DE JULIO N° 361-362-365 (antes MZ. E lote N 10) ZONA SUR**, representada por su presidente Mario Alberto Lopez Poppe, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 19 442,03 m² ubicado en la Parcela A de la Urbanización Balneario Punta Hermosa, 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 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 1 de junio de 2018 (S.I. N° 20494- 2018), la **JUNTA DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN LA URBANIZACIÓN BALNEARIO PUNTA HERMOSA AV. 28 DE JULIO N° 361-362-365 (antes MZ. E lote N 10) ZONA SUR**, representada por su presidente Mario Alberto Lopez Poppe (en adelante "la administrada") 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 siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su presidente (fojas 7); **2)** informe técnico de lote de terreno denominado: área remanente de la Parcela "A"; firmada el 30 de mayo de 2018 por el arquitecto Fernando Diez Garrido (fojas 12); **3)** certificado literal de la Partida Registral P03237124 emitida el 14 de mayo de 2018 por el Registro Predial Urbano de Lima (fojas 23); **4)** certificado registral inmobiliario de la Partida Registral P03236692 emitido el 22 de mayo de 2018 por el Registro Predial Urbano de Lima (fojas 26); y, **5)** copia simple del plano perimétrico - ubicación N° 971-2002/SBN-GO-JAR emitido el 3 de diciembre de 2002 por el arquitecto Luis Sarmiento Lui (fojas 38).



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, 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.

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. En relación al caso en concreto, "la administrada" se acoge a la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquellos requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



8. Que, en relación a la titularidad, se evaluaron los documentos técnicos presentados por "la administrada" mediante el Informe Preliminar N° 602-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018 (fojas 39) y Plano Perimétrico – Ubicación N° 2925-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2018 (fojas 42), según el cual determinó lo siguiente:

i) 18 324,82 m², que representa el 94.25%, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N.° P03252236 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 45); el cual según las colindancias detalladas en la referida partida registral, señala que colinda por el este con la antigua Carretera Panamericana Sur, por el oeste con la Urbanización Balneario Punta Hermosa, inscrita como área remanente de circulación de dominio del Concejo Distrital de Punta Hermosa en la Partida Registral P03236692 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 57), por el norte con propiedad de terceros y por el sur con la propiedad de Oscar y Gianna Orlandini Mercado inscrito en la Partida Registral P03257230 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 55);





RESOLUCION N° 482-2018/SBN-DGPE-SDDI



ii) 578,98 m², que representa el 2.98%, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N.° P03321252 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 51), al cual, según la Ficha Técnica N.° 5-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2018, se accede por la vía panamericana sur, hasta la altura del Kilómetro 41 de la Panamericana Sur, ingresando hacia la Panamericana Antigua (fojas 43);

iii) 478,29 m², que representa el 2.46%, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N.° P03321251 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 52), al cual, según la Ficha Técnica N.° 6-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2018, se accede por la vía panamericana sur, hasta la altura del Kilómetro 41 de la Panamericana Sur, ingresando hacia la Panamericana Antigua (fojas 44);

iv) El área remanente de 60,00 m², que representa el 0.31%, se encuentra inscrito a favor de la Inmobiliaria Las Olas S.A.C., en la Partida Registral N.° P03312289 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 53);

v) De acuerdo al Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado mediante la Ordenanza N.° 341-MML, 4 454,76 m² (que representa el 22.91% de "el predio") se encuentra sobre la vía colectora (C-32) Antigua Panamericana Sur - A; es preciso señalar, que ésta área forma parte de las áreas inscritas a favor Estado, representado por esta Superintendencia, en las referidas Partidas Registrales Nros. P03252236 (4 156,67 m²), P03321252 (156,41 m²) y P03321251 (141,68 m²); y,

vi) Sobre el predio inscrito en la Partida Registral N.° P03252236 del Registro Predial Urbano de Lima, de la cual forma parte el área de 18 324,82 m², se encuentra vigente el proceso judicial de Impugnación de Resolución Administrativa (Exp. 3121-2004 – Legajo 080-2004) y Mejor Derecho de Propiedad (Exp. 77191-2004 – Legajo 046-2005), el cual afecta en 10 460,00 m² el área solicitada.

9. Que, de lo expuesto, se ha determinado que sólo el área de 19 382,03m², que representa el 99.69% de "el predio", se encuentra bajo la titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, encontrándose el área restante de 60,00 m² (0.31 % de "el predio"), bajo la titularidad de Inmobiliaria Las Olas S.A.C.

10. Que, en relación al área que se encuentra inscrita a favor del Estado, 14 927,27 m², que representa el 76.78% de "el predio" se encuentra sin restricciones que limiten su disponibilidad, en la medida que 4 454,76 m² [4 156,67 m² (P03252236), 156,41 m² (P03321252) y 141,68 m² (P03321251)], constituye un bien de dominio público al estar destinado a una finalidad pública (vía) de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con lo señalado en numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"¹ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993².



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.

11. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde que ésta Subdirección evalúe la procedencia del petitorio respecto del área de 14 927,27 m², que representa el 76.78% de “el predio”, de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, de libre disponibilidad. En ese sentido, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar y Plano Perimétrico – Ubicación detallados en el octavo considerando de la presente resolución, se ha determinado que se accede a “el predio” por el lado este a través de la antigua Carretera Panamericana Sur, lo que también se ha señalado en las inspecciones realizadas por profesionales de esta Subdirección consignadas en las Fichas Técnicas N.º 5 y 6-2018/SBN-DGPE-SDDI, ambas del 10 de enero de 2018 (fojas 43 y 44).



12. Que, por su parte la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia encargado de emitir opinión sobre aquellas normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN, emitió el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014 en el cual se concluyó lo siguiente: “(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso (...)”.

13. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso no se ha cumplido con el segundo requisito establecido para la causal invocada (literal a del artículo 77° de “el Reglamento”), debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

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.º 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° 808-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018; y, los Informes Técnicos Legales nros. 564, 565 y 566-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **JUNTA DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN LA URBANIZACIÓN BALNEARIO PUNTA HERMOSA AV. 28 DE JULIO N° 361-362-365 (antes MZ. E LOTE N 10) ZONA SUR**, representada por su presidente Mario Alberto Lopez Poppe, 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. 8.0.1.8



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