

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto de 2018

VISTO:

El expediente N° 246-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RICARDO ERNESTO CHIRINOS FERNÁNDEZ**, representado por Willy Alberto Aristides Chirinos Marticorena, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 600,00 m², denominados lotes 07, 08 y 09, ubicado en la manzana XI, de la Urbanización Isla Galápagos, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14058169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 116409, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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 21 de marzo de 2018 (S.I. N° 09066-2018) Ricardo Ernesto Chirinos Fernández, representado por Willy Alberto Aristides Chirinos Marticorena (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio" sustentando lo solicitado en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copias legalizadas de los contratos de transferencia de posesión celebrados el 18 de febrero de 2016 y 16 de julio del 2012 (fojas 4); **2)** memorias descriptivas del 21 de abril de 2016 (fojas 9); **3)** copias simples de los recibos de pago Nros. 0135562 y 0135561 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 19 de febrero de 2016 (fojas 12); **4)** copias legalizadas de los



recibos de pago Nros. 0137894, 0135382, 0135381, 0135582 y 0135561 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 15 de marzo de 2016, 17 de febrero de 2016 y 19 de febrero de 2016 respectivamente (fojas 13, 14 y 21); **5)** copias legalizadas de las declaraciones juradas de impuestos (PU y HR) correspondientes a los periodos 2001, 2010 y 2016 (fojas 15, 16, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34); **6)** copias simples de las declaraciones juradas de impuestos (PU y HR) correspondientes al periodo 2016 (fojas 17); **7)** constancias de posesión N° 0544-2015-GDU/MDP, 0542-2015-GDU/MDP y 0543-2015-GDU/MDP emitidas por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 30 de diciembre de 2015 (fojas 22); **8)** certificado de zonificación y vías N° 1508-2017-MML-GDU-SPHU emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitación Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 12 de octubre de 2017 (fojas 35); **9)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "el administrado" (fojas 38); **10)** copias simples de los certificados de búsqueda catastral N° 00268-2016, 00269-2016 y 00267-2016 emitidos por la Subdirección de Registro y Catastro de la Superintendencia de Bienes Nacionales el 16 de marzo de 2016 (fojas 39); **11)** copia legalizada de la escritura pública de poder amplio y general otorgada por "el administrado" a favor de Willy Alberto Arístides Chirinos Marticorena el 20 de julio de 2015 (fojas 42); **12)** partida registral N° 13465367 del Registro de Predios de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima (fojas 46); **13)** Resolución de Gerencia N° 074/16/GRAT/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 10 de marzo de 2016 (fojas 49); **14)** solicitud de inscripción en el padrón municipal del 19 de febrero de 2016 (fojas 50); **15)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 26 de julio de 2016 (fojas 51); y, **16)** plano perimétrico correspondiente a "el predio".



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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" establecen 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 numeral 1) del 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 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.

7. Que, 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 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.

9. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 651-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio de 2018 (foja 55), según el cual se advierte respecto de “el predio” lo siguiente: **1)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14058169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 116409 (fojas 57); y, **2)** constituye un bien de dominio público al superponerse con la isla Galápagos.

10. Que, en relación a las islas el literal f) del artículo 6^o1 de la Ley N° 29338 “Ley de Recurso Hídricos” señala que éstas son bienes naturales asociados al agua; asimismo el artículo 7^o2 establece que el agua y los bienes naturales asociados a ésta constituyen bienes de dominio público hidráulico sujeto a las disposiciones de la Ley. En ese mismo sentido en la Primera Disposición Complementaria y Final de la referida Ley, señala que: Declárase de preferente interés nacional la seguridad de los bienes del dominio público integrados por las fuentes naturales de agua, los bienes asociados a éstas y la infraestructura hidráulica mayor pública.

11. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos precedentes de la presente resolución “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado 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 corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado”.

1 Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes naturales:

f. las islas existentes y las que se formen en los mares, lagos, lagunas o esteros o en los ríos, siempre que no procedan de una bifurcación del curso del agua al cruzar las tierras de particulares;

2 Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6. Toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación.

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.





12. 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 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° 881-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0634-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **RICARDO ERNESTO CHIRINOS FERNÁNDEZ**, representado por Willy Alberto Arístides Chirinos Marticorena, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.8



[Firma manuscrita]
ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES