



RESOLUCIÓN N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 960-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS URBANIZACION COUNTRY CLUB BALNEARIO DE SANTA ROSA**, representada por su presidente Eduardo Chavez Miranda, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 74 334,95 m², ubicado a la altura del Km. 43 de la Panamericana Norte, al sureste del balneario de Santa Rosa distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 39821; en adelante “el predio”.

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”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, 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 15 de noviembre de 2017 (S. I. N° 40072-2017), la Asociación de Propietarios Urbanización Country Club Balneario de Santa Rosa, representada por su presidente Eduardo Chavez Miranda (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Eduardo Chavez Miranda (foja 5); **2)** copia certificada de la partida N° 01980734 del Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 7 a 11); **3)** copia simple de la partida N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° IX Sede Lima (fojas 12 15); **4)** copia de la transferencia de posesión de bien suscrito por la

Notaria Gonzales Bazán (foja 16); **5)** memoria descriptiva suscrito en setiembre de 2017 por el ingeniero civil Gladys Meléndez Moncada (fojas 24); **6)** plano perimétrico y ubicación suscrito en setiembre de 2017 por el ingeniero civil Gladys Meléndez (foja 25); y, **7)** un CD (fojas 26).

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, 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 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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. En el caso en concreto, "el administrado" se acoge a la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; 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 el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 397-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2018 (foja 27) según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12) con CUS N° 39821; **ii)** 1 836,13 m² (que representa 2,47 %) se encuentra en el ámbito de la sección vial de la vía colectora denominada Acceso a Santa Rosa C-18 conforme al Plano SVM -1999, que constituye un bien de dominio público¹; razón por la cual no puede ser objeto de acto disposición alguno

¹ REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES
Artículo 2.- De los términos



RESOLUCIÓN N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI

debiéndose declarar improcedente el pedido de venta directa; **iii**) 72 319,18 m² (que representa el 97,29 %) cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP y 1 136,27 m² (que representa el 1,53 %) cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; **iv**) 2 382,06 (que representa el 3,20%), recae sobre el ámbito del sitio arqueológico Playa Chica – Sector 1; y, **v**) no se advirtió ocupación; no obstante se observa un cerco en un 20 % de “el predio”, con construcción en estado de abandono (cancha de frontón) realizada por la Asociación Santa Rosa Golf Club, según la Ficha Técnica 1128-2015/SBN-DGPE-SDD del 21 de setiembre de 2015 (fojas 30), la cual se encuentra aportada al Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.



9. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el considerando que antecede “el predio” no presenta ocupación alguna de acuerdo a la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión consignada en la Ficha Técnica N° 1128-2015/SBN-GO-JAR del 21 de septiembre de 2015 (foja 30), no obstante sí se advierte un cerco en un 20 % de “el predio” con construcciones en estado de abandono, que habrían sido construidas por la Asociación “Santa Rosa Golf Club” que no representa “el administrado”; por lo que se ha determinado que no se encuentra cercada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, ni presenta restricciones para su acceso.



10. Que, en ese contexto, y teniendo en cuenta la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, en el caso en concreto ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado”, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a 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.



12. Sin perjuicio de lo expuesto, es de tener en cuenta que las áreas que recaen sobre un sitio arqueológico en el presente caso sitio arqueológico Playa Chica – Sector 1, constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, según lo dispuesto por el artículo 21° de la Constitución Política del Perú de 1993², y la Ley N° 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

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.

Constitución Política del Perú 1993

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 “Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1026-2018 /SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 829-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACION DE PROPIETARIOS URBANIZACION COUNTRY CLUB BALNEARIO DE SANTA ROSA**, representada por su presidente Eduardo Chavez Miranda, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

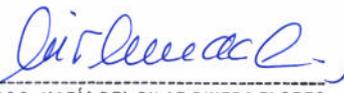
Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.



Regístrese, y comuníquese

P.O.I.N° 8.0.1.8




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES