



## **RESOLUCIÓN N° 997-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 922-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AURELIO CELESTINO CHÁVEZ MIRANDA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 232 435,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley"); el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es el Organismo Público Ejecutor, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 7 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38940-2017), por Aurelio Celestino Chávez Miranda (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** copia certificada de la partida registral n° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 al 65); **c)** copia simple de la minuta de transferencia de posesión de bien inmuebles otorgado por Pedro Máximo Eustaquio Tarazona a su favor (fojas 66 al 68); **d)** copia simple del contrato de transferencia otorgado por Pedro Máximo Eustaquio Tarazona a su favor (fojas 69 y 70); **e)** copia simple del acta de constatación y verificación de hechos emitido por el Gobernador del Distrito de Ancón el 20 de junio de 2002 (fojas 71); **f)** copia simple de la Resolución Sub-prefectural emitida por la Sub Prefectura de la Provincia de Lima el 19 de octubre de 2005 (fojas 71); **g)** memoria descriptiva emitida en junio de 2017 (fojas 72); y, **h)** plano perimétrico y ubicación emitido en mayo de 2017 (fojas 75).



4. Que, con escrito presentado el 19 de julio de 2018 (S.I. N° 26720-2018) "el administrado" reitera su solicitud de venta directa (fojas 76).

5. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y se emitió el Informe Preliminar N° 1295-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2018 (fojas 77), en el que se concluye respecto de "el predio" que forma parte de un área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 79), CUS N° 26225, y reasignado en uso a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, en virtud de la Resolución N° 052-2010/SBN-GO-JAD (fojas 112), destinado a zona de entrenamiento del personal naval de la Escuela de la Marina y Polígono de tiro para el entrenamiento con armas menores.

12. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente se ha determinado que sobre "el predio" recae un acto de administración (reasignación en uso) otorgados a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de





## **RESOLUCIÓN N° 997-2018/SBN-DGPE-SDDI**

conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

13. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que, “el predio” no constituye un bien de libre disponibilidad razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.



14. 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 1379-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1177-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AURELIO CELESTINO CHÁVEZ MIRANDA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 8.0.1.8



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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

(...)  
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.