

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1071-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 820-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DAVID ALEX BRAVO LAVERIANO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 6 991,93 m², ubicado a la altura del kilómetro 42 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 107002 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 4 de octubre de 2017 (S. I. N° 34119-2017) por David Alex Bravo Laveriano (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia del Acta de Constatación y Verificación de Hechos emitido por la Dirección General de Gobierno Interior el 6 de junio de 2002 (foja 2 y 3); **2)** copia de la Resolución Sub-Prefectural N° 012-2006-SAGS-1508-LIMA/S-LIM emitida por la Dirección General de Gobierno Interior el 15 de noviembre de 2006 (foja 4); **4)** copia de la constancia de no adeudo N° 0051-2016-MDSR/SG emitida la Municipalidad Distrital de Santa Rosa el 11 de abril de 2016 (foja 5); **5)** 3 fotografías (foja 7 al 9); **5)** declaración jurada de autoevaluó del año 2017 (HR y PR) (foja 10 al 14); **6)** memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Ricardo León Sovero en abril de 2017 (foja 15 al 17); **7)** certificado de búsqueda catastral emitida el 25 de agosto de 2017 (foja 18); **8)** plano topográfico y perimétrico suscrito por el ingeniero



civil Ricardo León Sovero en abril de 2017 (foja 19); y, **9)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Ricardo León Sovero (foja 20).

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, 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.



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

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva” 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 esta 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 6.3) de la “Directiva”.



8. 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.

9. 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 directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 90-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2018 (foja 21), complementado con el Informe Preliminar N° 224-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2018 (fojas 45), concluyéndose respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión denominada “Lote A-2” inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 26); **ii)** 310,46 m² (4,44% de “el predio”) se encuentra afectado en uso a favor del Instituto Peruano de Deporte en mérito de la Resolución N° 038-2009/SBN-GO-JAD emitida por la Jefatura de Adjudicaciones el 19 de marzo de 2009 (fojas 28); **iii)** 5 260,47 m² (75,25% de “el predio”) se superpone con el sitio arqueológico Playa Chica, de acuerdo al Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA del Ministerio de Cultura; **iv)** 486,54 m² (6,96% de “el predio”) cuenta con zonificación usos especiales – OU y 723,10 m² (10,34% de “el predio”) cuenta con zonificación residencial de densidad media; **v)** 210,55 m² (3,01% de “el predio”) se superpone con la vía de acceso al Autódromo y al Asentamiento Humano El Golf de Santa Rosa; y, **vi)** 628,49 m², que se superpone con zonificación de



RESOLUCIÓN N° 1071-2018/SBN-DGPE-SDDI

residencial de densidad media, se encuentra desocupado según las imágenes fotográficas adjuntas a la Ficha Técnica N° 180-2018/SBN-DGPE-SDS del 12 de febrero de 2018 (fojas 36), que contiene la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, el 6 de febrero de 2018 la cual se encuentra aportada al Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, “el predio” se superpone parcialmente sobre bienes de dominio público siguiente: i) 310,46 m² (4,44% de “el predio”), la cual se encuentra afectada en uso a favor del Instituto Peruano de Deporte en mérito de la Resolución N° 038-2009/SBN-GO-JAD emitida por la Jefatura de Adjudicaciones el 19 de marzo de 2009 (fojas 28); ii) 210,55 m² (3,01%) se superpone con la vía de acceso al Autódromo y al Asentamiento Humano El Golf de Santa Rosa; y iii) 5 260,47 m² (75,25% de “el predio”) se superpone en zona arqueológica denominada Playa Chica; bienes que no pueden ser materia de acto de disposición alguno de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”¹ y los artículos 21°² y 73°³ de la Constitución Política del Perú de 1993.

12. Que, ahora bien, respecto al área de 1 209,64 m² (17,85%) corresponde determinar si puede ser materia de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

12.1 En cuanto a la causal que se acoge “el administrado”, se advierte que para proceder con la venta por posesión consolidada deberán concurrir cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12.2 De la documentación citada en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que “el administrado” refiere que viene ejerciendo posesión de “el predio” con fines de vivienda. Sin embargo, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que 486,54 m² (6,96% de “el predio”) cuenta con zonificación otros usos, destinada, entre otros, a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales, como centros cívicos; establecimientos institucionales representativos del sector público o privado; de conformidad con el artículo 101° del Decreto Supremo N° 022-2016-

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 El artículo 21° de la Constitución de 1993, establece que “Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado”.

³ 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.



VIVIENDA⁴, de lo que se colegie que no es compatible con el destino de vivienda dado por “el administrado”.

12.3 Respecto al área de 723,10 m² (10,34% de “el predio) de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se advierte que 628,49 m² (8,99%) se encuentra desocupado, según la Ficha Técnica N° 180-2018/SBN-DGPE-SDS del 12 de febrero de 2018 (fojas 36), que contiene la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, el 6 de febrero de 2018 (fojas 36).

13. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 310,49 m² (4,44%), 210,55 m² (3,01%) y 5 260,47 m² (75,25%), constituyen bienes de dominio público, por lo que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; ii) 486,54 m² (6,96%) cuenta con zonificación otros usos, zonificación que es incompatible con la actividad que viene realizando “el administrado” (vivienda); y, iii) no existe una posesión consolidada sobre “el predio”, toda vez que 628,49 m² de los 723,10 m² se encuentra desocupado, de conformidad con la Ficha Técnica N° 180-2018/SBN-DGPE-SDS del 12 de febrero de 2018; no cumpliendo por lo tanto con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

14. 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 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 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° 1484 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1240-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **DAVID ALEX BRAVO LAVERIANO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I.N° 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

⁴ Decreto que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible