

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0241-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de marzo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 840-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELÍAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 134,87 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 31 de julio del 2019 (S.I. N° 25392-2019), **ELÍAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN** (en adelante "el administrado"), 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: a) copia simple de la partida registral N° 12701065 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); y, b) plano perimétrico (fojas 9).
4. Que, el procedimiento de 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"), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".
5. Que, 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, por su parte 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. Asimismo, 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.

8. Que, con la finalidad de actualizar y complementar el Informe preliminar N° 1102-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2019 (fojas 10), esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00401-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2021 (fojas 40), en el cual se concluye lo siguiente:

i) 7 260,84 m<sup>2</sup> (representa el 89,37 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 101681, el cual constituye área libre de la Urbanización Santa María del Mar (bien de dominio público) en mérito a la Resolución N° 405-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo del 2015, resultado del proceso de habilitación urbana de la referida urbanización (fojas 15).

ii) 635,49 m<sup>2</sup> (representa el 7,82 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39686 (fojas 21), además se superpone con la S.I N° 12342-2019, relacionado al expediente del proceso judicial N° 0742-2018, de Mejor Derecho de Propiedad.

iii) 3,05 m<sup>2</sup> (representa el 0,04 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12557899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 25).

iv) 224,68 m<sup>2</sup> (representa el 2,77 % de “el predio”) recae en área acuática

v) Se superpone parcialmente con la S.I N° 35404-2018 y totalmente con la S.I N° 08833-2018, de pedido de usufructo solicitado por la Empresa Trotan S.A.C. sustentado en el Exp. N° 119-2018/SBN-DGPE-SDAPE, en estado no concluido.

vi) En cuanto a los requisitos establecidos para la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”, “el predio” además de colindar con la propiedad de “el administrado” inscrito en la partida registral N° 12701065 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, también colinda con la vía Malecón Santa María y la Manzana I Lote 1 de la Urbanización Santa María del Mar con las propiedades inscritas en las partidas registrales Nros. 12701065 y 12701066 de propiedad de “el administrado” y con la propiedad inscrita en la partida registral N° 11738185 de propiedad del Estado, por el oeste Manzana F Lote 1 y la Manzana G Lote 1 de la Urbanización Santa María del Mar, a través de los cuales se puede acceder.

vii) Revisada la imagen satelital de Google Earth, de fecha 19 de abril del 2020, e imágenes del Street View de abril del 2013, se verifica que se trata de un predio ribereño al mar, ubicado en zona urbana, de pendiente variada, conformado por acantilados, cerros, áreas verdes, áreas de estacionamientos, un boquerón que permite el ingreso del agua del mar hacia el continente, asimismo, se advierte en un porcentaje menor la aparente superposición parcial de edificaciones

de la Mz E', F' y G' de la Urbanización Santa María del Mar, que podrían responder a distorsiones del relieve de la superficie y georreferenciación de las imágenes satelitales.

9. Que, mediante escrito presentado el 7 de enero del 2020 (S.I N° 00380-2020) (fojas 30) "el administrado" autoriza a Adib Pedro Pareja Cahuana, para hacer seguimiento al presente pedido.

10. Que, mediante escrito presentado el 27 de octubre del 2020 (S.I N° 17893-2020) (fojas 32) el administrado" solicita ser notificado con las resoluciones que correspondan al siguiente correo electrónico: mejavirtual@gmail.com.

11. Que, mediante Memorando N° 1937-2020/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre del 2020 (fojas 35), se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre el estado actual del proceso judicial ingresado mediante la S.I. N° 12342-2019 presentado el 12 de abril del 2019, por el cual se nos notifica la Resolución N° 2 del 31 de diciembre del 2018 el Juzgado Especializado Civil – Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, a través de la que se resuelve admitir la demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por Martínez Acosta marco Benicio contra de esta Superintendencia (Expediente N° 00742-2018-0-3003-JR-CI-01), respecto de un área de 120 hectáreas que forma parte del área inscrita en la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

12. En ese sentido, mediante Memorando N° 0998-2020/SBN-PP del 6 de octubre del 2020 (fojas 38), la Procuraduría Pública comunicó que dicho proceso en mención se encuentra en trámite no habiéndose expedido sentencia hasta la fecha, así también cabe destacar que actualmente se encuentra vigente la Medida Cautelar de Anotación de Demanda que habría formulado el demandante, no obstante, la Procuraduría Pública, habría formulado oposición a la Medida Cautelar concedida, sin que hasta la fecha haya sido resuelta por el juzgado.

13. Que, de la información señalada en el considerando que antecede, se ha determinado que el área de 635,49 m<sup>2</sup> (representa el 7,82 % de "el predio"), recae sobre un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, Expediente N° 00742-2018-0-3003-JR-CI-01, a través de la cual se discute la titularidad del área a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, resulta necesario para resolver el presente procedimiento, lo que resulta relevante para el presente procedimiento de venta directa<sup>[1]</sup>; por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" deviene en improcedente

14. Que, respecto al área de 7 260,84 m<sup>2</sup> (representa el 89,37 % de "el predio"), se ha determinado que constituye área libre resultado del proceso de habilitación urbana de la referida urbanización, regulado por el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras regulado por el Decreto Supremo N° 01 del 20 de enero del 1955, cuyo artículo 5-12 establecía que las áreas libres eran consideradas bienes de dominio público, intangibles inalienables e inajenables, destinadas a promover espacios de aireación y recreo para satisfacer las necesidades mínimas vitales de la población, concordante con los artículos 822° y 823° del Código Civil 1936, vigente durante el período de vigencia del citado decreto supremo, establecían que los bienes destinados a brindar un uso público son considerados propiedad del Estado, adquiriendo la condición de inalienables e imprescriptibles, salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", según el cual establece que ***debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa<sup>[2]</sup> deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.***

<sup>[1]</sup> El Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS prescribe que: "(...) Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional".

<sup>[2]</sup> Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público.

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

15. Que, aunado a lo anterior de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado.

16. Que, por otro lado de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

17. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth<sup>[3]</sup>, se visualizó que en la actualidad se trata de un predio ribereño al mar, ubicado en zona urbana, de pendiente variada, conformado por acantilados, cerros, áreas verdes, áreas de estacionamientos, un boquerón que permite el ingreso del agua del mar hacia el continente, asimismo, se advierte en un porcentaje menor la aparente superposición parcial de edificaciones de la Mz E', F' y G' de la Urbanización Santa María del Mar, evidenciando que sobre "el predio" existen áreas que áreas verdes o cerros que son destinadas al uso público; por tanto no ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos.

18. Que, en relación al área de 224,68 m<sup>2</sup> (representa el 2,77 % de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre éste de acuerdo al artículo 48°<sup>[4]</sup> de "el Reglamento" y al quinto considerando de la presente resolución, sin embargo, esta Superintendencia no es la entidad competente para otorgar ningún derecho sobre zonas acuáticas y/o ganadas al mar, sino que corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de conformidad con lo establecido en el Artículo III del Título Preliminar del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2014-DE del 28 de noviembre del 2014, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147

19. Que, en relación al área de 3,05 m<sup>2</sup> (representa el 0,04 % de "el predio") que se encuentra inscrito a favor del Estado y que constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde determinar si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos para la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento", siendo estos, entre otros los siguientes: a) que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, y; b) el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; 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.

<sup>[3]</sup>Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

<sup>[4]</sup>Artículo 48°.- Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.



20. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección evaluó si “el predio” cumple con los requisitos para la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”. En ese sentido, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el octavo considerando, se ha determinado que se accede a “el predio” a través de la vía Malecón Santa María, con la propiedad inscrita en la partida registral N° 11738185 de propiedad del Estado y por el oeste Manzana F Lote 1 y la Manzana G Lote 1 de la Urbanización Santa María del Mar.

21. 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 (...)”.

22. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: a) no se ha cumplido con el segundo requisito establecido para la causal invocada (literal a) del artículo 77° de “el Reglamento”); b) el 2,77 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; c) el 7,82 % de “el predio”), recae sobre un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad; y, d) 89,37 % de “el predio”, constituye área libre resultado del proceso de habilitación urbana considerada bienes de dominio público, intangibles inalienables e inajenables, destinadas a promover espacios de aireación y recreo para satisfacer las necesidades mínimas vitales de la población, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, el Informe de Brigada N° 00254-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2021; y, los Informes Técnicos Legales Nrso. 0280 y 0281-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ELÍAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN**, 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 N° 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**