



RESOLUCIÓN N° 0250-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 803-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELIAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 797.50 m², 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 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 31 de julio de 2019 (S.I N° 25395-2019), **ELIAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando el literal a)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 12701065 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4 al 7); y, **c)** plano perimétrico (Lamina A-2) (fojas 9).

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

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 las solicitudes.

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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo los Informes Preliminares N° 1035-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 0432-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2019 y 24 de marzo de 2021 (fojas 10 y 30 respectivamente), los cuales concluyeron respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Desarrollado su polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el plano perimétrico y de ubicación, se determina un área gráfica de 1 797,50 m², existiendo una discrepancia de 9,22 m² con el área solicitada, razón por la que, será considerada el área gráfica en la presente evaluación.
- ii) Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 101681 (fojas 21); 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).
- iii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el periodo comprendido entre el 24 de marzo de 2009 al 19 de abril de 2020, se trata de un predio ribereño al mar,

ubicado en zona urbana consolidada, se encuentra libre de edificaciones, en su interior se visualiza un ovalo y vegetación, con características propias de una plaza o área verde, delimitado principalmente por vías y en la parte Suroeste delimita con un accidente geográfico denominado boquerón, el acceso es por la Avenida de Las Ninfas que se articula con la Panamericana Sur.

9. Que mediante escrito del 7 de julio de 2020 (S.I. N° 00377-2020), “el administrado” autoriza a Adib Pedro Pareja Cahuana, para hacer seguimiento al presente pedido; y, mediante escrito del 27 de octubre de 2020 (S.I. N° 17894-2020), solicita ser notificado al siguiente correo electrónico: mejabvirtual@gmail.com.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del octavo considerando de la presente Resolución, se ha determinado que “el predio” constituye área libre, resultado del proceso de habilitación urbana de la urbanización Santa María del Mar, regulado por el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras aprobado por el Decreto Supremo N° 01 del 20 de enero del 1955, en 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**, lo cual es concordante con los artículos 822° y 823° del Código Civil de 1936, cuerpo normativo vigente en el período de vigencia del citado decreto supremo, según el cual los bienes destinados a brindar un uso público eran considerados propiedad del Estado, adquiriendo la condición de inalienables e imprescriptibles, salvo que hubiesen perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público.

11. Que, en relación a la normativa especial de bienes estatales, el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, 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 administrativa² deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.*

12. 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.

13. Que, en tal sentido, en el caso en concreto corresponde determinar si “el predio” ha perdido su condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos; análisis previo y necesario para determinar si se debe continuar con el procedimiento de venta directa o debe declararse su improcedencia liminar.

14. 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-

² 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. La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.

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.

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth³, se visualizó que en el periodo comprendido entre el 24 de marzo de 2009 al 19 de abril de 2020, se verifica que “el predio” es ribereño al mar, ubicado en zona urbana consolidada de topografía plana; se encuentra libre de edificaciones, en su interior se visualiza un ovalo y vegetación, con características propias de una plaza o área verde, delimitado principalmente por vías y en la parte suroeste delimita con un accidente geográfico denominado boquerón, el acceso es por la Avenida De Las Ninfas que se articula con la Panamericana Sur; de lo que se desprende que no ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos.

16. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” es un bien de dominio público desde su origen de carácter inalienable, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993⁴ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁵ y la normativa citada en el décimo considerando de la presente resolución.

17. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus 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° 270-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 290-2021/SBN-DGPE-SDDDI del 30 de marzo del 2021.

³Directiva 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ELIAS PETRUS ERASMO FERNANDINI BOHLIN** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO