

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0106-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de febrero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 101-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAIR HUMBERTO RÍOS HUAPAYA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 90 863,52 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ancón, 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 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 04 de enero de 2021 (S.I. N° 00094-2021), **Jair Humberto Ríos Huapaya** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** resolución gerencial N° 052-2018-MDA/GDU emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 16 de noviembre de 2018 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jiménez (fojas 6); **d)** declaración jurada (fojas 9); **e)** constancia de posesión de predio N° 4224-2018-MDA-GDU-SGUICHU emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 28 de diciembre de 2018 (fojas 10); **f)** resolución de gobernación N° 030-2010-1508-IN-LIMA/LIMA/GOB.ANCON emitido por la Dirección de Gobierno Interior el 19 de junio de 2010 (fojas

12); **g**) acta de inspección N° 30 de 23 de agosto de 2018 (fojas 14); **h**) copia de recibo de luz emitido por la empresa Enel el 20 de noviembre de 2020 (fojas 15); **i**) boletas de venta Nros. 001-162089; 001-162266; 001-162092; 001-162265; 001-162090 (fojas 16 al 20); **j**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jiménez en noviembre de 2018 (lámina P-1) (fojas 22); y, **k**) plano de localización y ubicación suscrito por el ingeniero civil Oswaldo Felipe Castro Jiménez en noviembre de 2018 (lámina U-1) (fojas 23).

4. Que, el procedimiento 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”).

5. 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.

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 196-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021 (fojas 24), así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales de “el predio”, concluyendo, entre otros, lo siguiente:

- i. 52 957,33 m<sup>2</sup> (58.28% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13101135 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 79301, afectada en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima – Servicio de Parques de Lima (SERPAR), destinado para áreas verdes de recreación pasiva y activa que complementara el Parque Zonal “A”, en mérito a la Resolución N° 816-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de setiembre de 2015 (Asiento D00002).
- ii. 37 906,19 m<sup>2</sup> (41.72% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12175571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41656, transferida en administración a la Municipalidad Metropolitana de Lima, en mérito a la Resolución N° 105-2010/SBN-GO-JAD del 06 de

julio de 2010 (Asiento F00001)

- iii. Según plano de zonificación del distrito de Ancón, 26 393,96 m<sup>2</sup> (29,05% de “el predio”) recae sobre Zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal A) y 64 469,56 m<sup>2</sup> (70,95% de “el predio”) en zona de Otros Usos (OU), incompatibles con el uso de suelo actual.
- iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se ubica en zona de expansión urbana, en condición de ocupado por aproximadamente dieciocho edificaciones de material noble, que abarca un área aproximada de 35 041,46 m<sup>2</sup>. (38,57% de “el predio”), mientras que el área restante se encuentra desocupada y con movimiento de tierras, dicha condición es progresiva desde el año 2017 hasta la actualidad.

9. Que, si bien es cierto “el predio” en su totalidad se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que sobre éste existe actos de administración vigentes (afectación en uso y transferencia), ostentando la condición de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, en virtud a lo previsto en el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2<sup>2</sup> del artículo 2 de “el Reglamento” y el numeral 2.11<sup>3</sup> de la Directiva N° 005-2011-SBN denominada “Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predio de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predio de dominio público”, aprobada con Resolución N° 050-2011-SBN.

10. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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° 139-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 y los Informes Técnicos Legales N° 0114-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 0115-2021/SBN-DGPE-SDDI ambas del 12 de febrero de 2021.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAIR HUMBERTO RIOS HUAPAYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión para que procedan conforme a sus atribuciones.

<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>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.

<sup>3</sup>2.11 Los predios de dominio privado estatal que se afecten en uso para ser destinados al uso público o a la prestación de un servicio público, se incorporan al dominio público, cuya administración, conservación, defensa y tutela compete a la entidad afectataria, sin perjuicio de la atribución de verificar el cumplimiento de la finalidad que corresponde a la entidad propietaria, al Gobierno Regional con funciones transferidas, en el caso de predios del Estado ubicados dentro de su respectiva jurisdicción, así como, a la SBN, en representación del Estado y en su condición de ente rector.

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

**Regístrese y comuníquese.**

POI 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**