



RESOLUCIÓN N° 0428-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 037-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ERNESTO UGAZ GÓMEZ** en representación de los vecinos colindantes a la Av. Los Faunos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 969,65 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 15 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22473-2020), **JOSÉ ERNESTO UGAZ GÓMEZ**, en representación de los vecinos colindantes a la Av. Los Faunos (en adelante "el administrado"), solicita la venta de "el predio", en la medida que alegan que lo vienen ocupando por más de 25 años como estacionamiento de vehículos pero no invocan alguna de las causales señaladas en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1-4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 11); y, **b)** copia del plano perimétrico (fojas 12).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que "el administrado" amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “el administrado” en su requerimiento no precisa ninguna de las causales del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° [\[1\]](#) de “el Reglamento”.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los *actos* de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00102-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero del 2021 (fojas 13), concluyendo respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 6 696,75 m² (96,09% que representa “el predio”), recae en área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39686.
- ii. 193,97 m² (2,78% que representa “el predio”), recae en área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 12557900 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 54999.
- iii. 78,93 m² (1,13% que representa “el predio”), recae en área de mayor extensión inscrita a favor de la Urbanización Santa María del Mar, sobre zona de circulación (Av. De Los Faunos), en la partida registral N° 11100712 [\[2\]](#) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv. Forma parte de un área de 120 ha, en proceso judicial con Legajo N° 168-2019, *en estado no concluido*, cuya materia legal es Mejor Derecho de Propiedad, interpuesta por Marco Martínez Acosta contra la SBN, el mismo que se encuentra anotado en el rubro de cargas y gravámenes del asiento D00011 de la partida N 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, según la Base Gráfica de Procesos Judiciales [\[3\]](#) que obra en esta Superintendencia.
- v. Posible afectación con sección vial de la Avenida De Los Faunos, vía de carácter local. Se recomienda pedir información a Municipalidad correspondiente.
- vi. 4 073,96 m² (58,45 % que representa “el predio”), se encuentra parcialmente sobre Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María – Sector A, según el GEOVISOR de Monumentos Arqueológicos del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento [\[4\]](#).

- vii. 2 188,20 m² (31,40% que representa “el predio”), se encuentra superpuesto por seis (06) poligonales incorporadas al portafolio en el marco de las acciones de supervisión de áreas ocupadas por terceros, conforme se detalla con los Códigos N° 1201-2020, 1208-2020, 1226-2020, 1228-2020, 1244-2020 y 1247-2020 (asociadas al CUS 39686), con potencialidad no especificada.
- viii. “El administrado” no cumple con presentar documentos que acredite la posesión de “el predio”.
- ix. 4 222,00 m² (60% que representa “el predio”), viene siendo usado para estacionamiento de vehículos, con una edificación de 32,00 m² y el área restante está ocupado por plantaciones pero no tiene delimitación física, según, las imágenes satelitales del Google Earth, durante el período de 04/05/2005 al más reciente 19/04/2020. Precizando, que el área superpuesta con Monumento Arqueológico, está ocupado por estacionamientos en 3 613,66 m² (51,85 % que presente “el predio”) y el resto del área 460,30 m² (6,60 % que representante “el predio”) se encuentra desocupado.
- x. Revisada la Ficha N° 1561-2018/SBN-DGPE-SDAPE, correspondiente a la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión del 26 de octubre de 2018, asociado al CUS N° 39686, se advierte que se encuentra ocupado por estacionamientos, plantaciones de ficus, depósitos de drywall y área de recreación de los propietarios de los lotes 7 al 20 de la Mz. B de la Urbanización Santa María del Mar.
- xi. Revisada la Ficha N° 00571-2016, correspondiente a la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión del 15 de marzo de 2016, asociado al CUS N° 54999, se advierte que no tiene delimitación física y está desocupado.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando décimo y con la finalidad de determinar la libre disponibilidad de “el predio” esta Subdirección solicitó la siguiente información:

- Mediante Memorándum N° 00872-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2021, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos informe sobre el proceso judicial signado con Legajo N 168-2019 cuya materia legal es Mejor Derecho de Propiedad, incoado por Marco Martínez Acosta contra la SBN, el mismo que se encuentra anotado en el rubro de cargas y gravámenes del asiento D00011 de la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; siendo que, en atención a lo solicitado, la Procuraduría a través del Memorándum N° 00420-2021/SBN-PP del 25 de marzo del 2021, informó que el Legajo N° 168-2019 corresponde al Expediente Judicial N° 742-2018, que actualmente cuenta con Resolución N° 15 de fecha 10 de marzo de 2021, donde se informa sobre el desistimiento presentado por un tercero donde solicita se le incorpore al proceso y denuncia fraude procesal; a la fecha se encuentra en trámite y en etapa probatoria.

- Mediante Oficio N° 01196-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2021, se consultó a la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar - MDSMM, informe lo siguiente: **i)** si “el predio” se encuentra afectado por el derecho de vía o sección vial de la Av. De Los Faunos; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje y medida de superposición con éste; siendo que, en atención a la consulta realizada, la MDSMM mediante Oficio N° 024-2021-GM/MDSMM presentado el 16 de abril de 2021 (S.I. N° 09309-2021^[5]), adjunto Informe N° 039-2021-SGOPC-GDU/MDSMM del 09 de abril de 2021, concluyendo que no se superpone con el predio ubicado a la altura de la Playa De Los Embajadores del distrito de Santa María del Mar.

- Mediante Oficio N° 01198-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2021, se consultó a la Municipalidad Metropolitana de Lima -MML, informe lo siguiente: **i)** si “el predio” se encontraría afectado por el derecho de vía o sección vial; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje y medida de superposición con éste; siendo que, en atención a la consulta realizada, la MML mediante Oficio N° D000172-2021-MML-GDU-SPHU presentado el 31 de marzo de 2021 (S.I.09384-2021), en mérito al Informe Técnico N° D000424-2020-MML-GDU-SPHU-DC señala que el predio en consulta no se encuentra afecto por ninguna vía metropolitana, de acuerdo a lo establecido al Plan del Sistema Vial Metropolitano de Lima aprobado por Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias, pero que el predio se encuentra frente a la Av. De Los Faunos calificada como vía local y que se encuentra calificada en Zonificación Otros Usos – Zona Arqueológica Santa María Sector A, según el plano de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana del Distrito de Santa María del Mar.

- Las citadas consultas fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N° 01201-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo del 2021.

12. Que, en atención a la información proporcionada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, la Municipalidad distrital de Santa María del Mar y a fin de complementar el diagnóstico técnico citado en el décimo considerando, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar Nro. 00627-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2021, donde se concluye, entre otros, respecto a “el predio” que, no se encuentra afectado por la sección vial de la Av. De Los Faunos, que cuenta con un ancho variable de 11.00 ml., a 18.00 ml., entre vía existente y vía proyectada; y que recae sobre Zona de Otros Usos – Zona Arqueológica de Santa María Sector A, según el Plano de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Lima Metropolitana del Distrito de Santa María del Mar.

13. Que, respecto al área de 78,93 m² (1,13 % que representa “el predio”), al haberse determinado que está comprendido dentro de un área que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que está destinada a circulación, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993^[6] y el numeral 2 del artículo 3.3. de “el Reglamento”^[7]; razones por las cuales no puede objeto de disposición por parte de esta Superintendencia.

14. Que, respecto al área de 4 073,96 m² (58,45 % que representa “el predio”), al recaer sobre Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María – Sector A, de conformidad con el artículo 21°^[8] de la Constitución Política del Perú de 1993 y en el segundo párrafo del artículo 5°^[9] de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N° 28296 publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

15. Que, en relación con el área de 6 696,75 m² (96,09% que representa “el predio”), que recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11738185, de la información señalada en el décimo primer considerando, se ha determinado que recae sobre proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, Expediente N° 00742-2018, a través de la cual se discute la titularidad del área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, cuestión que resulta necesaria para resolver el presente procedimiento^[10]; por lo que, de conformidad con el artículo 4° del Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 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; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

16. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el área de 6 696,75 m² (96,09% que representa “el predio”) se superpone con proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad; **b)** el 78,93 m² (1,13% que representa “el predio”) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado y se encuentra destino a área de circulación; y, **c)** el 4 073,96 m² (58,45% que representa “el predio”) se superpone con Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María – Sector A, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta 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, 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 por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 0042-2021/SBN-SG del 13 de mayo de 2021, el Informe de Brigada N° 0421-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021; y, los Informes Técnicos Legales N° 0481-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 0485-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSE ERNESTO UGAZ GÓMEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO (e)

[1] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:
(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[2] La partida proviene del Tomo 642, fojas 479 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

[3] K:\BASE_TEMATICA\PROYECTOS SBN\PROC_PUBLICA\PROCESOS JUDICIALES

[4] [HTTP://GEO.VIVIENDA.GOB.PE/ENLACES/CARTOGRAFICO.HTML](http://GEO.VIVIENDA.GOB.PE/ENLACES/CARTOGRAFICO.HTML)

[5] Esta Subdirección tomó conocimiento de la referida solicitud en virtud al pedido de la Unidad de Trámite Documentario mediante el Memorándum N° 00507-2021/SBN-GG-UTD.

[6] **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.

[7] **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

[8] **Artículo 21.-** Patrimonio Cultural de la Nación 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. La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio. Fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como su restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.

[9] **Artículo 5.-** Bienes culturales no descubiertos
(...)

Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

[10] 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".