

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0585-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 9 de julio del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 521-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELVIO HÉCTOR PUMA SOTO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 101,096 m<sup>2</sup>, ubicada en la Calle 1, UCV 233, Lote 215 del P.J. Huaycan Zona Z, en el distrito de Ate, 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 que derogó 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 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 47º y 48º 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 26 de mayo del 2021 (S.I. N° 13368-2021), **ELVIO HÉCTOR PUMA SOTO** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, limitándose a indicar que se encuentra en posesión sobre el mismo (fojas 1 a 2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 3); **2)** planos perimétrico y de ubicación – localización signados por ingeniero civil Rolando Arellano Núñez (fojas 4 a 5); **3)** memoria descriptiva signada por ingeniero civil Rolando Arellano Núñez(foja 6); **4)** Resolución de Subgerencia N° 307 de fecha 21 de diciembre del 2020, emitida por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 7 a 8); **5)** copias certificadas notarialmente de comprobantes de pago por concepto de impuesto predial y otros arbitrios municipales, de los años 2020, 2019, 2018,2017 ,2016, 2014 y 2013 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate, todos cancelados el 15 de octubre del 2020 (fojas 9 a 13); **6)** copia certificadas notarialmente de recibos de pago emitidos por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán (fojas 14 a 19); **7)** Certificado de Zonificación y Vías N° D000329-2021MML-GDU-SPHU de fecha 05 de abril del 2021emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 20 a 24); **8)** copia certificada notarialmente de Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 25 a 27); **9)** Certificado Negativo de Propiedad emitido por la Oficina Registral de Lima (foja 28); **10)** certificado literal de la partida registral N° P02204891 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 29 a 33); **11)** copia de contrato de suministro de servicio público de energía eléctrica y servicios (foja 34); **12)** copia de boleta de venta

electrónica emitida por Luz del Sur S.A.A. (foja 35); **13**) recibo emitido con fecha 30 de junio del 2019 por SEDAPAL (fojas 36 a 38); **14**) tres (03) tomas fotográficas (fojas 39 a 40); **15**) copia certificada notarialmente de Constancia de Posesión N° 3894-2013 emitida por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 41 a 42); y, **16**) copia certificada notarialmente de documento privado de aporte de asociado (fojas 43 a 44).

**4.** Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa vigente al momento de presentarse la solicitud de venta directa, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

**5.** 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.

**6.** 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”.

**7.** 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.

**8.** 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.

**9.** Que, la documentación técnica adjunta por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00755-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio del 2021 (fojas 45 a 49) en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** 63,85 m<sup>2</sup> (63,16% de “el predio”) se encuentran inmersos en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° P02204891 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37785.
- ii)** 37,25 m<sup>2</sup> (36,84% de “el predio”) se encuentran inmersos en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de COFOPRI, en la partida registral N° P02035410 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii)** De la revisión de la referida partida registral N° P02204891, se advierte que dicho predio fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, para el desarrollo específico de sus funciones (Asiento 003), constituyendo un Equipamiento Urbano destinado a uso deportes; teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- iv)** De la consulta en las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se visualiza que en la imagen más reciente de enero del 2021, se advierte que se ha levantado una edificación de material precario (madera y calamina) en “el predio”.

**10.** Que, siendo que el área descrita en el ítem **i)** del considerando precedente se encuentra inscrita a favor de COFOPRI, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a la normativa expuesta en el quinto considerando de la presente Resolución.

**11.** Que, por su parte, en cuanto al área descrita en el ítem **ii)** del noveno considerando de la presente Resolución, si bien se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a uso deportes, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no

puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>2</sup> del artículo 3° de “el Reglamento”.

**12.** Que, de acuerdo a lo señalado en el décimo y décimo primer considerando de la presente Resolución, ha quedado demostrado que parte de “el predio” se encuentra inscrito a favor de COFOPRI y el remanente constituye un equipamiento urbano afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate.

**13.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

**14.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento la situación física de “el predio” a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones y evalúe el cumplimiento de la finalidad de acto de administración vigente, de conformidad con el artículo 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0585-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0660-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ELVIO HÉCTOR PUMA SOTO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones

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

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

---

<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 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 a 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 y a 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.