

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0565-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 6 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **1426-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **IRENE DEL PILAR SÁNCHEZ TAFUR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1,824.52 m<sup>2</sup> ubicada 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 (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 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 09 de diciembre del 2021 (S.I. 31716-2021), **IRENE DEL PILAR SÁNCHEZ TAFUR** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3 del artículo 222° del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA; (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Copia simple de D.N.I. de “la administrada” (fojas 8); **b)** Plano Perimétrico – Ubicación PU-3 y Memoria Descriptiva, documentación técnica, firmado por la Ing. Fredy Pedro Morán Valencia con CIP 148702 (fojas 9 al 11); **c)** fichas de Registro emitido por OSINERMING de fechas 07-06-2018 y 13-07-2014 (fojas 12); **d)** Autorización N° 061-97-0302/P.LIMA/S.LIMA del 15-05-1997, emitido por la PREFECTURA DEL DEPARTAMENTO DE LIMA - DGGI/DAP - MININTER. (fojas 16); **e)** Constancia de posesión N°0251 expedida por la Municipalidad distrital de Ancón de fecha 25-05-1998 (fojas 17); **f)** Contrato de Transferencia de Posesión y Uso del 15-08-1998, certificado por el Primer Juzgado de Paz Letrado de Puente Piedra, Santa Rosa y Ancón (fojas 19); **g)** Constancia de posesión N°0251 emitida por la Asociación Popular De Vivienda Los Piuranos de Ancón Km. 45. 700 Panamericana Norte - Ancon de fecha 20-10-1997 (fojas 23); **h)** Ficha RUC de la Recurrente N° 20509964921 (fojas 24); **i)** Declaración Jurada del Impuesto Predial y Hoja de resumen de declaración jurada de autoevaluó del año 1997 y desde el año 2000 al 2020 (fojas 28); **j)** Certificado de conformidad de obra N° 001-00 emitida por la Municipalidad

distrital de Ancón de fecha 04-07-2000 (fojas 58); **k)** Licencia de Construcción N° 000241 del 04-07-2000, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 60); **l)** Autorización Municipal de funcionamiento N° 000071 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 22-11-2000(fojas 62); **ll)** Licencia Municipal de Funcionamiento de Establecimiento comercial, industrial y/o de servicios, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 15-06-2005(fojas 64); **m)** Licencia Municipal de Funcionamiento de Establecimiento comercial, industrial y/o de servicios, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 24-07-2018(fojas 65); **n)** Licencia Municipal de Funcionamiento de Establecimiento comercial, industrial y/o de servicios, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 29-09-2014(fojas 66).

**4.** Que, el procedimiento de 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

**5.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**6.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

**7.** 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.

**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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**9.** Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00150-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2022, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

**i)** Forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 13534781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con el CUS N° 93568.

**ii)** Se encuentra afectado en su totalidad por el derecho de vía de la Sección E10, modificado por Ordenanza 2103-MML del 31.05.2018 en 120,00 ml, denominada Panamericana Norte – A clasificada como Vía Expresa.

**iii)** “El predio” es un terreno con una topografía plana, ubicado en una zona urbana, a 18 metros del tramo de la Carretera Panamericana Norte denominada Zona Serpentin de Pasamayo,

advirtiéndose la existencia de construcciones, las cuales forman parte de un grifo (uso de “el predio”), abarcando un área aproximada de 220.00 m<sup>2</sup> (12.06%) según el último registro de imagen satelital del 03-11-2021.

10. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, se ha determinado que “el predio” se encuentra bajo la titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; el cual a su vez se encuentra afectado en su totalidad por el derecho vía de la Sección E10, modificado por Ordenanza 2103-MML del 31.05.2018, denominada Panamericana Norte – A clasificada como Vía Expresa; razón por la que constituye un bien de dominio público, sobre el cual no es posible realizar actos de disposición.

11. Que, a mayor abundamiento, es preciso señalar que la Ordenanza N° 2103-MML, es una de las actualizaciones de la Ordenanza Municipal 341-2001<sup>1</sup>, la cual aprueba la propuesta de organización y estructuración físico Espacial de la Pampas de Ancón y Piedras Gordas del distrito de Ancón, que señala entre otros, MODIFICAR para el ámbito indicado, el Plano del Sistema Vial Metropolitano y las Secciones Viales.

12. Que, cabe precisar que según lo establecido en el artículo Sexto de la Ordenanza 341-2001-MML: “(...) las áreas que forman parte del Derecho de Vía (comprende los intercambios viales), son de uso irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables.

13. Que, en el presente caso, es preciso señalar que la Carretera Panamericana Norte que afecta “el predio” es una vía clasificada como EXPRESA que forma parte de la red nacional, cuya clasificación según la Ordenanza Municipal N° 341-2001-MML, responde a las vías que soportan importantes volúmenes de vehículos con circulación de alta velocidad, en condiciones de flujo libre, que unen zonas de importante generación de tránsito, extensas zonas de vivienda, concentraciones comerciales e industriales, asimismo integran la ciudad con el resto del país, correspondiendo la sección vial normativa.

14. Que, por lo anteriormente expuesto la solicitud de venta directa deviene en improcedente al haberse quedado determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993<sup>2</sup> y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”<sup>3</sup>; debiéndose disponer el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

---

<sup>1</sup> **Ordenanza 341-2001**, que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima y actualiza el sistema vial metropolitano de lima de 1999, se tiene lo siguiente:

- Mediante Resolución Suprema N° 063-70-VI del 15 de diciembre de 1970 se aprobó el Plan Vial Metropolitano
- Por Acuerdo de Concejo N° 328 de 22 de noviembre de 1990 se autorizó la Actualización de la Zonificación General de Lima Metropolitana 1990-1996 en cuyos Planos se incluyeron las vías metropolitanas y, mediante el Decreto de Alcaldía N° 199 del 14 de diciembre de 1990 se aprobó el Sistema Vial Metropolitano dentro del Plan de Desarrollo Metropolitano.
- Mediante Decreto de Alcaldía N° 127-92-MLM se puso en vigencia el Plan de Desarrollo Metropolitano Lima-Callao 1990-2010, que comprende, entre otros, el Sistema Vial Metropolitano.
- Por Ordenanza N° 127 del 29 de septiembre de 1997 el Concejo Metropolitano de Lima aprobó el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima signado con el N° SV-01A, que define la clasificación de vías y sus correspondientes secciones viales.
- Para un mejor ordenamiento y eficiencia de la administración urbana de Lima Metropolitana, se consideró necesario actualizar el Sistema Vial Metropolitano teniendo en cuenta los antecedentes mencionados, los nuevos proyectos viales, la clasificación vial y las secciones viales actualizadas, para este fin el Instituto Metropolitano de Planificación encargado de la revisión y actualización permanentes del Plan Vial Metropolitano, desarrolló el Estudio: Actualización del Sistema Vial Metropolitano - 1999, que comprende una Memoria Descriptiva, las Secciones Viales Normativas y el Plano SVM-1999 del Sistema Vial Metropolitano-1999 con la Clasificación de Vías debidamente jerarquizadas; De conformidad con lo establecido por los Artículos 70 inciso 1), 110, y 134 incisos 4) y 16) de la Ley Orgánica de Municipalidades y los Artículos 10, 16 y el inciso e) del Artículo 30 del Decreto Supremo N° 007-85-VC, siendo aprobado por la Ordenanza 341-2001.

<sup>2</sup> **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.

<sup>3</sup> **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.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la Administrada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en el “Reglamento” y “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia y a la Municipalidad de Lima Metropolitana para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00486-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0625-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **IRENE DEL PILAR SÁNCHEZ TAFUR**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**