

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0185-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 063-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 38 236,47 m<sup>2</sup>, ubicado en el Km 39 de la Panamericana Norte, margen derecha a 1 km, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 02 de diciembre de 2022 (S.I. N° 32747-2022), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de un área de 149 969,37 m<sup>2</sup>, señalando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” a la cual se acoge (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Relación de socios moradores (fojas 3 al 13); **2)** Copia de Acta de Asamblea General Extraordinaria (fojas 15 al 18); **3)** Copia de Partida Registral N.° 12186051 (fojas 19 al 27); y, **4)** Documentación técnica, sin firma de profesional, (fojas 28 al 31).

4. Que, mediante escrito presentado el 09 de enero de 2023 (S.I N° 00491-2023) (fojas 32 al 34) “el Administrado”, remite documentación complementaria, toda vez que, por error u omisión no adjuntaron documentos necesarios para la evaluación, presentando documentación técnica de un área de 38 236,47 m<sup>2</sup> y los siguientes documentos: **1)** copia de DNI (fojas 35), **2)** copia de la partida registral de inscripción de asociaciones N° 14746723 (fojas 36 al 40); **3)** Relación de socios moradores (fojas 41 al 50); **4)** Copia de Acta de Asamblea General Extraordinaria (fojas 51 al 55); **5)** Copia de Resolución de Gerencia de Servicios a la Ciudad N.° 610-2021-GSC/MDA (fojas 56 y 57), **6)** Copia de Estado de Cuenta Corriente del

Contribuyente (fojas 58 y 59); **7)** Declaración de Impuesto predial de HR y PU del 2021 (fojas 60 al 120; **8)** Fotografías (fojas 121 al 145); y **9)** Documentación técnica, visado por Arquitecto Fredy C. Lázaro Manrique con C.A.P. 6208 (fojas 146 al 151).

**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 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”).

**7.** 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”.

**8.** 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.

**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 se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 00094-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2023 (fojas 152 al 162), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 6 257,4 m<sup>2</sup>, recae en propiedad del Estado con afectación en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE, para la ejecución del proyecto denominado “Instalación del Servicio de Readaptación Social del Establecimiento Penitenciario Ancón III” inscrito en la partida registral N° 12186051 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 41642.
- ii) 27 836,76 m<sup>2</sup>, recae en propiedad del Estado con afectación en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE, para la ejecución del proyecto denominado “Instalación del Servicio de Readaptación Social del Establecimiento Penitenciario Ancón III”, inscrito en la partida registral N° 12142717 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 41078.
- iii) 4 142,32 m<sup>2</sup>, recae en propiedad del Estado con afectación en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima – Servicios de Parque de Lima (SERPAR), para que sea destinado a áreas verdes de recreación pasiva y activa que complementará el Parque Zonal “A”, inscrito en la partida registral N° 12186051 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 79301.
- iv) Según la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth, del año 2009 al 2011 “el

- predio” se encuentra totalmente desocupado y sin cerco perimétrico que restrinja la ocupación, del año 2016 al 2022, “el predio” se observa ocupado en un área de 26 932,00 m<sup>2</sup>.
- v) De la lectura de la Ficha Técnica N° 0875-2019/SBN-DGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada el 04 de octubre 2019, relacionada al CUS N° 41078, en el que se inspeccionaron 02 áreas de las cuales se encuentra el área de 33 953,25 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 12142717, indica lo siguiente: *se encuentra delimitado parcialmente con palos en mal estado de conservación, el cual viene siendo ocupado parcialmente por cinco módulos de material noble, ubicados de manera dispersa y en mal estado de conservación, algunos de estos cuenta con techo de calamina y otros están a medio construir, sin vivencia alguna, también se pudo observar en algunas partes y de madera dispersa, montículos de tierra, ladrillos apilados, tanques de agua, piedras estacas y ladrillos colocados en la tierra formando cuadrículas en forma de lotes, asimismo se pudo observar dentro del predio una trocha carrozable por donde transitan volquetes los cuales vienen realizando el traslado de material de construcción (arena grava), cuyo ingreso y salida se da por una tranquera de metal, custodiado por un señor quien no quiso identificarse, sin embargo manifestó que es el encargado de vigilar dichos volquetes y que los módulos evidenciados son para fines de vivienda y respecto del área restante se encuentra libre y sin edificación, observándose en algunas zonas vegetación.*
- vi) Asimismo, se tiene la Ficha Técnica N.° 0629-2022/SBN-DGPE-SDS, que recoge la inspección con fecha de 16 de setiembre de 2022, relacionado al CUS 79301, en el que se inspecciona un área de 192 524,24 m<sup>2</sup>, en el cual se detalle lo siguiente: *se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima – Servicio de Parques de Lima (SERPAR), mediante resolución N.° 0816-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 02.09.2015, con el objeto de que lo destine a áreas verdes de recreación pasiva y activa que complementara el parque zonal “A”, (..) se constató que el predio se encuentra ocupado parcialmente y para una mejor comprensión se ha determinado once (11 áreas) de ocupación sobre el predio...(..)*”.

11. Que, en atención a lo señalado en el párrafo anterior se advierte que si bien “el predio” recae en tres ámbitos de titularidad del Estado, también lo es que se encuentra afectado en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE y de la Municipalidad Metropolitana de Lima – Servicios de Parque de Lima (SERPAR), sin evidenciarse tramite de extinción alguno, por tanto constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, 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<sup>1</sup>, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

14. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal d) del artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del

<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> 2. 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.

Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0173-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 209, 210 y 211-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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, comuníquese y publíquese.**  
P.O.I N° 18.1.1.4

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**