

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0742-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 673-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA “MARBELLA DE ANCÓN”**, debidamente representado por su presidente Veliz Bautista, Julio Alberto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 68 336,71 m², ubicado a la altura del km. 47,80 de la Carretera Panamericana Norte – Pasamayo, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 30 de mayo del 2023 (S.I. N° 13794-2023), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA “MARBELLA DE ANCÓN”**, debidamente representado por su presidente Veliz Bautista, Julio Alberto (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** acuerdo de concejo N° 70-2022-MDA emitido por la Municipalidad distrital de Ancón el 15 de noviembre del 2022 (fojas 11); **b)** plan conceptual o idea de proyecto (fojas 13); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 29 de septiembre del 2019 (fojas 15); **d)** memoria descriptiva (fojas 18); **e)** plano perimétrico (fojas 19); **f)** plano de ubicación (fojas 20); y, **g)** certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima el 30 de diciembre del 2022 (fojas 39).

3. 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").

4. 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 lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

5. 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.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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 numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

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 este, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0752-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 45) del 28 de junio del 2023; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. La asociación presentó documentación técnica que corresponde a un área de 338 375,00 m², que difiere de lo consignado en el documento de la referencia a) (área de 68 336,71 m²), asimismo, al reconstruir la poligonal se verificó que encierra un área de 338 375,00 m², lo cual es concordante con la documentación técnica presentada, por lo que se informa que la evaluación técnica se realizará con el área gráfica resultante, según se detalla a continuación:

CUS	Partida	Denominación	Titular	Área (m ²)	%
92734	12605827	Área Remanente 1	El Estado	20 879,05	6,17
92746	13272167 (Título pendiente: Acumulación - año 2022)	Parcela IMAP	Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú	40 203,68	11,88
92739	12605825 (Título pendiente: Acumulación - año 2022)	Parcela IMAP	Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú	234 166,65	69,20
171320	14987493	Predio del Estado	Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	25 382,20	7,50
141198 (Registro Empresarial)	14695685	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales - PTAR Ancón	Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL	17 743,42	5,24
Total				338 375,03	100

- ii. “El predio” se superpone parcialmente (área de 20 879,05 m²) con el área afectada en uso a favor del Ministerio de Marina, en mérito a la Resolución Suprema N° 322-73-VIDB del 19.07.1973 para la Ampliación del Cuartel de Infantería de Marina, inscrita en la partida registral N° 12605827 (CUS 92734).
- iii. Excluidas las áreas no inscritas a favor del Estado y afectadas en uso, queda un área disponible de 25 382,20 m² que representa el 7,50 % de “el predio”.
- iv. El área disponible recae parcialmente sobre la S.I. N° 33885-2022 (Exp. N° 083-2023/SBNSDDI), mediante el cual la Municipalidad Distrital de Ancón solicita la transferencia predial, actualmente en trámite.
- v. La asociación no ha presentado documentación que acredite su posesión como lo establece la causal de venta.
- vi. El área disponible es un terreno eriazado de topografía plana, ubicado en zona de expansión urbana, colindante a la Planta de Tratamiento de Aguas (PTAR) Ancón (lado Oeste). Se visualiza sin delimitación alguna que restrinja su acceso efectivo a terceros y totalmente desocupado, salvo la existencia de una edificación en su interior. Cabe señalar que no cuenta con accesos directos a una vía habilitada. Análisis sustentado en Imagen Satelital de Google Earth de fecha 15.04.2023.
- vii. El área disponible recae sobre zonificación asignada como Otros Usos (OU) (Estación Naval Ancón D.S. N° 28-2.12.60 / R.S. N° 322-73-IV-08-19.07.73), según el Plano de Zonificación del distrito de Ancón aprobado mediante Ordenanza N° 1018-MML del 26.04.07 y publicada el 11.07.07, modificado por O.M. 2103-MML publicado el 03.06.2018.

10. Que, respecto a las áreas de 40 203,68 m² (11,88 % de “el predio”), 234 166,65 m² (69,20 % de “el predio”) y 17 743,42 m² (5,24 % de “el predio”), ha quedado demostrado que no se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual no puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el sexto y octavo considerando de la presente resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente; motivos por el cual, dicha área no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

11. Que, por otro lado, respecto del área de 20 879,05 m² (6,17 % de “el predio”) si bien

se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, este se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Marina, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

12. Que, respecto al área de 25 382,20 m² (representa el 7,50 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición en virtud de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 3180-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 55), requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** que muestre su conformidad respecto a la nueva área que sería materia de venta directa a su favor (25 382,20 m²); **ii)** presentar documentación que sustenté la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, debe presentar nuevos medios probatorios de posesión” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **iii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, **iv)** deberá presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **18 de julio de 2023**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo³ (fojas 59). Cabe precisar que con fecha 04 de agosto del 2023 se volvió a notificar el citado oficio en su solicitud señalada en el segundo considerando, según se advierte en el cargo (fojas 63); sin embargo, de acuerdo al artículo 16° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, establece la eficacia del acto administrativo es a partir de que la notificación legalmente realizar produce sus efectos, razón por la cual la notificación es del 18 de julio del 2023. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **3 de agosto del 2023**.

15. Que, a mayor abundamiento respecto a la casilla electrónica debemos señalar que

¹ 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.

² 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.

³ D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.

Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos

10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

10.2 La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

a) En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

b) En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

10.3 El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.

mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

16. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la administrada” no cumplió con subsanar el íntegro de las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0752-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0838-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA “MARBELLA DE ANCÓN”**, debidamente representado por su presidente Veliz Bautista, Julio Alberto, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.4

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI