

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0935-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de septiembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **815-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARIA DEL CARMEN AYLAS HUMAREDA** en su calidad de apoderada de su hermana Yolanda Aylas Humareda, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 30,63 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jr. Hermilio Valdizán N° 100, distrito de Magdalena 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 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI"), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de "la SBN".

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de julio de 2023 (S.I. N° 19490-2023), María del Carmen Aylas Humareda en calidad de apoderada de su hermana Yolanda Aylas Humareda (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 al 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de certificado de habilidad de fecha 16 de marzo del 2023 (fojas 3); **b)** Documentación técnica de "el predio", suscrita por el profesional: Francisco Durand López, con código C.I.P. N° 48170 (Memoria descriptiva, plano perimétrico y plana de ubicación - localización) (fojas 4 al 9); **c)** copia de Memorándum N° 041-2011-GATR/DFT-MDMM del 15 de junio de 2011 (fojas 10, 19 y 24); **d)** copia de la partida registral N° 41725478 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 11, 34, 36 al 37, 46, 51 al 54); **e)** un gráfico (fojas 12, 35); **f)** copia de la notificación de infracción N° 018365 (fojas 13, 20 y 23); **g)** copia del Certificado de Vigencia, emitido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima del 29 de abril de 2022 (fojas 14 al 16); **h)** copia de Oficio N° 177-86-MLM de fecha setiembre 1986 (fojas 17); **i)** Documentación técnica, febrero 1986 (Memoria descriptiva) (fojas 18); **j)** copia de resolución N° dieciocho de 18 de setiembre de 1987 (fojas 22); **k)** copia de documento dirigido a la Sub Interdicto de la Provincial de Lima de fecha 17 de setiembre 1987 (fojas 25 al 26);

**l)** copia de documento dirigido al Mayor Comisario de la Comisaria (fojas 27 al 28); **m)** copia de solicitud de publicidad registral (fojas 29 al 30); **n)** copia del Certificado de Vigencia, emitido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima del 31 de agosto de 2011 (fojas 31 al 32); **ñ)** memoria descriptiva suscrito por ing. José T. Mendoza García, CIP 45599 (fojas 33); **o)** copia de plano de ubicación, julio 1986 (fojas 38 al 39, 44 al 45) **p)** copia de un gráfico (fojas 40 al 42); **q)** copia de plano de localización y ubicación, suscrito por Jorge L. Romero Silva (fojas 43); **r)** copia de la Ordenanza N° 307-MDMM de fecha 18 de mayo de 2007 (fojas 47 al 48); **s)** copia de la Ordenanza N° 413-MDMM de fecha 29 de setiembre de 2007 (fojas 49 al 50); **t)** copia de compra venta otorgado por el Notario Público Diodoro Ricardo Orduña Vásquez de fecha 08 de abril de 1987 (fojas 55 al 56); **u)** copia de la Resolución de Sanción N° 010118-201-GCSC-MDMM del 26 de agosto de 2011 (fojas 57 reverso); **v)** copia de dictamen N° 010118-2011-DS-GCSC-MDMM de fecha 26 de agosto de 2011 (fojas 58); **w)** copia de la carta notarial de fecha 27 de marzo de 2017 (fojas 61 y 65); e, **y)** copia de predio urbano 2017 de fecha 14 de marzo de 2017 (fojas 62 y 66).

**4.** 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.

**5.** 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”).

**6.** 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”.

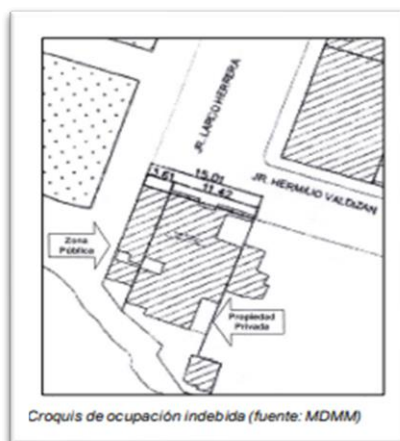
**7.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

**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”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**9.** Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 01113-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2023 (fojas 81 al 85), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- a) Reconstruido el polígono de acuerdo al cuadro de coordenadas UTM en el DATUM PSAD56 y WGS84 -Zona 18S, resulta un área gráfica de 32,78 m<sup>2</sup> la que difiere con el área solicitada; asimismo, del contraste con el plano de ubicación y las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que la poligonal de “el predio” son acordes con el ámbito de la evaluación.
- b) Para determinar el ámbito gráfico-físico de “el predio”, se ha considerado como el punto en común con la propiedad inscrita en la partida registral N° 41725478 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con el vértice 2 (lado 2-3), para realizar el traslado y/o alineamiento referencial. Luego de esta acción, el área gráfica resultante es 32,64 m<sup>2</sup> que difiere en 0.14 m<sup>2</sup> de lo consignado en el plano perimétrico.

- c) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, el Visor GEOCATASTRO y el visor de la SUNARP, se verifica que “el predio” recae parcialmente en 32.30 m<sup>2</sup> (98.96%) en ámbito de mayor extensión denominado “Fundo Orbea” inscrito a favor de terceros, en el Tomo 31B, Foja 97-113 que continua en la partida registral N° 49047939 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima y el resto del área de 0.34 m<sup>2</sup> (1.04%) se encuentra en ámbito donde no se cuenta con información registral.
- d) Se encuentra fuera del ámbito de aplicación del Proyecto Costa Verde, según la consulta a la base grafica de la Autoridad del Proyecto Costa Verde.
- e) Se ubica en la prolongación de vía pública (vereda) totalmente ocupado, colinda por el lado izquierdo con la propiedad de “la Administrada” ubicado en Jr. Hermilio Valdizán N° 100, inscrito en la partida registral N°41725478 (área registral de 236.98 m<sup>2</sup>), ocupada por edificación de más de un nivel. Igualmente, ambos conforman dos unidades inmobiliarias de características físicas diferentes, según la consulta al visor de imágenes DRONE del IGN.
- f) De la documentación emitida por la Municipalidad de Magdalena del Mar, se advierte de la Notificación de infracción N°018365 de fecha 03.08.2011, Dictamen N° 010118-2011-DS-GCSC-MDMM de fecha 26.08.2011, Resolución de Sanción n°010118-2011-GCSC-MDMM de fecha 26.08.2011 y Carta Notarial de fecha 27 de marzo del 2017, que “el predio”, ocupa vía pública y según imágenes del Street View se observa como una extensión de la propiedad de “la Administrada”.



- g) “El predio” recae totalmente en zona de vía, según la consulta al Plano de Zonificación del distrito de Magdalena del Mar – Área de tratamiento normativo II y III aprobado mediante Ordenanza N° 950- MML del 08.06.06 publicada el 17.06.06 y Ordenanza n°1017 del 26.04.07 publicada el 16.05.07.
- h) De lo advertido, se ha determinado que “el predio” recae totalmente en zona de vía pública, por tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible que restringe su libre disposición. Por lo tanto, no corresponde continuar con la evaluación técnica de otros aspectos de la solicitud presentada.

**10.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que un área de 32.30 m<sup>2</sup> (98.96% que representa “el predio”) recae en ámbito de mayor extensión denominado “Fundo Orbea” inscrito a favor de terceros<sup>1</sup>, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución.

**11.** Que, respecto al área de 0.34 m<sup>2</sup> (1.04% 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 vía pública, constituye un bien de dominio público bajo administración del gobierno local de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73<sup>02</sup> de la Constitución

<sup>1</sup> Revisada la partida registral N° 49047939 corre en la página 17, consta como propietario a don José Agustín De La Puente.

<sup>2</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.

Política del Perú de 1993 y el numeral 2 del artículo 3.3. de “el Reglamento”<sup>3</sup>; razones por las cuales no puede objeto de disposición por parte de esta Superintendencia.

**12.** Que, en atención a las razones expuestas en los considerandos precedentes, ha quedado determinado que: **a)** el área de 32.30 m<sup>2</sup> (98.96% que representa “el predio”) se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado “Fundo Orbea” inscrito a favor de terceros; y, **b)** 0.34 m<sup>2</sup> (1.04% que representa “el predio”), se encuentra dentro de un área que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que está destinada a vía pública bajo la administración del gobierno local, motivo por el cual esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre “el predio”; por lo que deberá declarar improcedente la pretensión de “la Administrada” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente Resolución.

**13.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la Administrada” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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 Resolución N°0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 1041-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2023 y, el Informe de Brigada N° 0846-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIA DEL CARMEN AYLAS HUMAREDA** en su calidad de apoderada de su hermana Yolanda Aylas Humareda, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

<sup>3</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.