



RESOLUCIÓN N° 1611-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 689-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN UNIDAS ASPECODI & AMYPEBA DE ANCÓN – ASUNAAA**, representada por el Sr. Esteban Carlos Torres Arellano en calidad de presidente, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2'880,649.22 m² (288.0649 ha) ubicado al costado de la carretera panamericana norte Km 50 + 750, variante Pasamayo, margen derecha, Pampas Canario expansión urbana, del 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 (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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante CARTA N° 001-AREAPDVPE/ANCON.2024 presentada el 29 de agosto de 2024 (S.I. N° 24905-2024), rectificado con Carta Nro. 0011-ASUNAAA/ANCÓN-2024 del 17 de octubre de 2024 (S.I. N° 30010-2024) la **ASOCIACIÓN UNIDAS ASPECODI & AMYPEBA DE ANCÓN – ASUNAAA**, representada por el Sr. Esteban Carlos Torres Arellano en calidad de presidente (en adelante "la asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 2) del artículo 222° del de "el Reglamento", con el fin de desarrollar el "Proyecto Vivienda Ecológica Productiva" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Carta N° 001-AREAPDVPE/ANCON.2024, de fecha 28.08.2024; **b)** Información digital mediante CD.; **c)** Oficio N° 001 – 2024, de fecha 28.08.2024; **d)** Ayuda memoria ASUNAAA; **e)** Certificado de vigencia de personas Jurídicas, de fecha 17.05.2024; **f)** Perfil de anteproyecto "Taller textil" ASUNAAA; **g)** Perfil de anteproyecto "Taller de melamine" ASUNAAA; **h)** Perfil de anteproyecto "Taller mecánico ASUNAAA"; **i)** Perfil de anteproyecto "Taller de carpintería" ASUNAAA; **j)** Memoria descriptiva; **k)** Plano perimétrico PP-01, PSAD56, de agosto de 2024; **l)** Plano de ubicación U-01, WGS84, de agosto de 2024; **ll)** Padrón de socios; y, **m)** entre otros.

4. Que, mediante CARTA N° 001-AREAPDVPE/ANCON.2024 presentada el 06 de setiembre de 2024 (S.I. N° 25841-2024), el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, traslada a esta Superintendencia, la petición de "la asociación" para su atención.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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, 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.

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, 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.

10. Que, de la evaluación técnico-legal de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N° 01170-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de octubre de 2024, ha advertido respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la SBN en la partida registral N° 13409088 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, anotado con el CUS N° 90249.
- ii) De la revisión del Asiento D00002 corre inscrito la afectación en uso a favor del Ministerio del Ambiente en mérito de la Resolución 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de julio del 2011, para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” por un periodo indeterminado.
- iii) De la situación física, se tiene el análisis sustentado en las imágenes satelitales de Google Earth la más reciente del 16 de febrero del 2024, apreciándose el terreno de forma irregular, con topografía accidentada, pendiente inclinada y fuertemente inclinada en alguna zona, de naturaleza eriaza en toda su extensión, visualizándose que a la fecha de la imagen se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación del área solicitada, cuyo acceso es por la variante de la carretera panamericana norte.

11. Que, en virtud del análisis realizado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente, ostentando la condición de dominio público de carácter inalienable de conformidad con el literal 2¹ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”;

¹ **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,

motivo por el cual no es posible evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la asociación”.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la asociación”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00807-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2024, y el Informe Técnico Legal N° 1666-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada la **ASOCIACIÓN UNIDAS ASPECODI & AMYPEBA DE ANCÓN – ASUNAAA**, representada por el Sr. Esteban Carlos Torres Arellano en calidad de presidente, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – Hacer de conocimiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, lo resuelto por esta Subdirección.

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).

CUARTO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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. 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.