



## **RESOLUCIÓN N° 0907-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de octubre del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 945-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JORGE WILFREDO TARAZONA USQUIANO** y **VASTHI TUESTA CRUZ**, mediante la cual peticionan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su **VENTA DIRECTA** del predio de 21 277,01 m<sup>2</sup>, ubicado en la altura del Km 47,25 de la Carretera Panamericana Norte 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 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 20 de julio del 2021 (S.I. N° 18505-2021) **JORGE WILFREDO TARAZONA USQUIANO** y **VASTHI TUESTA CRUZ** (en adelante “los administrados”), solicitan la desafectación administrativa para su venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1 al 6). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del cargo de ingreso de solicitud a la Dirección de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre de la Marina de Guerra del Perú de fecha 10 de diciembre de 2019 (fojas 7 y 10); **2)** copia simple del cargo de ingreso de solicitud a la Dirección de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre de la Marina de Guerra del Perú de fecha 11 de octubre de 2020 (fojas 11

y 12); **3)** copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (PU y HR) correspondiente al año 2014 (fojas 13 y 14); **4)** copia simple de planos de ubicación y perimétrico (fojas 15 al 17); **5)** copia simple de constancia de existencia de lote N° 010-2009 de fecha 12 de octubre de 2019, emitido por La Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad Distrital de Ancon (fojas 18); **6)** copia simple de Constancia de Jurisdicción de fecha 19 de octubre de 2000, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancon (fojas 19); **7)** copia simple de constancia de posesión de fecha 20 de diciembre de 2012, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancon (fojas 20); **8)** copia simple de la constancia de posesión especial N° 388-2014 de fecha 26 de octubre de 2014, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancon (fojas 21); **9)** copia simple del contrato privado de transferencia de acciones y derechos de posesión de lote de fecha 03 de abril de 2017 (fojas 22 y 23); **10)** copia simple del contrato privado de transferencia de posesión de lote de fecha 26 de octubre de 2016 (fojas 24 y 25); y, **11)** copia simple del documento de identidad de Jorge Wilfredo Tarazona Usquiano (fojas 26).

**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 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”.

**6.** Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**7.** 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.

**8.** Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares N° 01331-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre del 2021 (fojas 27 al 31) y N° 01448-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre del 2021 (fojas 32 al 35) en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra comprendido en su totalidad en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 42647683 del Registro Predios de la de la Oficina Registral de Lima, con código CUS 26225.
- ii)** Recae totalmente sobre un área de mayor extensión de 448 002,92 m<sup>2</sup> bajo la administración del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú mediante la Resolución N° 052-

2010/SBN-GO-JAD de fecha 23 de marzo de 2010, que aprueba su reasignación en administración (plano N° 0982-2011/SBN-DGPE-SDDI y plano N° 387-2010/SBN-GO-JAD).

iii) Se superpone parcialmente en un área de 18 180,03 m<sup>2</sup> (85,44%) con el ámbito de mayor extensión cuyo proceso judicial se encuentra en el legajo N° 140-2014, de prescripción adquisitiva de dominio en el Juzgado Civil de Puente Piedra, en estado concluido y el área de 20 762,92 m<sup>2</sup> (97,58%) con el ámbito de mayor extensión cuyo proceso judicial se encuentra en el legajo N° 201-2015, de prescripción adquisitiva de dominio en el 26 Juzgado Civil de Lima, en estado no concluido.

iv) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth de fecha de 27/03/2021, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio” se encuentra en ámbito de expansión urbana de uso industrial, se superpone con un área delimitada por un cerco perimétrico en 19 936,11 m<sup>2</sup> (93,70%), quedando fuera el área de 1 340,90 m<sup>2</sup> (6,30%) sin delimitación alguna; al interior del área cercada se aprecia que se encuentra dividido por dos zonas y que presenta edificaciones de tipo industrial.

9. Que, en atención a lo señalado en los considerandos anteriores, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sobre el mismo recae un acto de administración vigente; toda vez que, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, 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<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>2</sup> del artículo 3° de “el Reglamento” y el artículo 2<sup>o3</sup> del Decreto Supremo N° 024- DE/SG; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre este.

10. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados”.

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad 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, el Informe de Brigada N° 00931-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 1241-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021.

---

<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> 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.

<sup>3</sup> Artículo 2°.-

Declarase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud formulada por **JORGE WILFREDO TARAZONA USQUIANO** y **VASTHI TUESTA CRUZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**