



**RESOLUCIÓN N° 0038-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de enero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1235-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ADRÍAN SOLÍZ CRUZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 355,94 m<sup>2</sup> (3.03 ha) ubicado en el sector norte de Ancón, altura del Km. 43.5 de la Panamericana Norte, colindante con el Asentamiento Humano San Francisco de Asís de Ancón y la Asociación de Vivienda Nueva Estrella de Santa Rosa, 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 TULO 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 50° y 51° 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 23 de noviembre del 2022 (S.I. N° 31653-2022), **ADRÍAN SOLÍZ CRUZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de Jurisdicción emitido por la Municipalidad distrital de Ancón el 2 de diciembre del 2014 (fojas 3); b) Oficio N° 276-2014-SG/MDA emitido por la Municipalidad distrital de Ancón el 12 de noviembre del 2014 (fojas 4); c) Resolución de Alcaldía N° 984-2014-A/MDA del 10 de noviembre del 2014 (fojas 5); d) Constancia de posesión N° 2354-2014-MDA/GDU/SGPUOPYC/LCHM emitida por la Municipalidad distrital de Ancón el 18 de noviembre del 2014 (fojas 6); e) Resolución Gerencial N° 034-GDUYT/MDA-2014 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transportes de la Municipalidad distrital de Ancón el 25 de julio del 2014 (fojas 7); f) memoria descriptiva (fojas 10); y, g) fotografía de Google Earth (fojas 11).

3. 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.

4. 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, 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”).

5. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, 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.

6. 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.

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, 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

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1599-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2022 (fojas 12), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Desarrollada la información que obra en la documentación técnica se obtiene un área gráfica de 30 579,08 m<sup>2</sup> (30.579 has) que difiere en 223,14 m<sup>2</sup> con “el predio”, sin perjuicio a lo señalado se tomara en cuenta el área resultante para fines de la presente evaluación.

ii. 28 702,61 m<sup>2</sup> (representa el 93,86 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13702649 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 105239.

iii. 13,03 m<sup>2</sup> (representa el 0,04 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P01148671 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 28691, el cual fue objeto del procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI que concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor de la Municipalidad distrital de Ancón, constituye un lote de equipamiento urbano destinado a parque/jardín, por lo que es un bien de dominio público.

iv. 1,86 m<sup>2</sup> (representa el 0,01 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la partida registral N° P01148672 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 28692, el cual fue objeto del procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI que concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor de la Municipalidad distrital de Ancón, constituye un lote de equipamiento urbano destinado a parque/jardín, por lo que es un bien de dominio público.

v. 1 712,723 m<sup>2</sup> (representa el 5,6 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la partida registral N° P01148645 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sin CUS asignado.

vi. 41,43 m<sup>2</sup> (representa el 0,14 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la partida registral N°P01332205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sin CUS asignado.

vii. 107,42 m<sup>2</sup> (representa el 0,35 % de “el predio”) en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

viii. 13 900,9432 m<sup>2</sup> (representa el 48,43 % de “el predio”) se superpone con el ámbito de la concesión minera N° 010180222, de nombre Los Cactu, en trámite cuyo titular es Irma Susana bello Moreno (sustancia no metálica).

ix. Recae en zonificación PTP Zona de Protección de Tratamiento Paisajista

x. Según las imágenes satelitales de Google Earth de los años 2007, 2015 y 2022, se observa que “el predio” se encuentra en expansión urbana, de topografía accidentada ubicada en ladera de cerro, de suelo areno en condición parcialmente ocupada.

9. Que, respecto al área de 107,42 m<sup>2</sup> (representa el 0,35 % de “el predio”), que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE evalúe su inscripción a favor del Estado en virtud de lo establecido en el artículo N° 49° del “ROF de la SBN”.

10. Que, por otro lado, respecto a las áreas de 1 712,723 m<sup>2</sup> (representa el 5,6 % de “el predio”) y 41,43 m<sup>2</sup> (representa el 0,14 % de “el predio”), se encuentran sobre propiedad del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición alguno, de conformidad con señalado en el tercer considerando de la presente resolución. No obstante a ello, esta Subdirección solicitara a la Subdirección de Registro y Catastro, evalúe respecto de predio inscrito en la partida registral N° P01332205, la generación del respectivo Registro SINABIP en virtud de lo establecido en el artículo N° 46° del “ROF de la SBN”

11. Que, respecto a las áreas de 1,86 m<sup>2</sup> (representa el 0,01 % de “el predio”) y 13,03 m<sup>2</sup> (representa el 0,04 % de “el predio”), se ha quedado determinado que se encuentran inscritas a favor del de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, estos tienen la condición de bienes de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: parque/jardín), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad distrital de Ancón) con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°<sup>[1]</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”. No siendo posible por tanto su disposición.

[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] <sup>a)</sup> 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.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente el área de 28 702,61 m<sup>2</sup> (representa el 93,86 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

i. El certificado de Jurisdicción emitido por la Municipalidad distrital de Ancón el 2 de diciembre del 2014; no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que dicho documento acredita la jurisdicción de un predio ubicado en el sector norte del distrito de Ancón, altura del Km. 43.5 de la Panamericana Norte colindante con el Asentamiento Humano San Francisco de Asís de Ancón.

ii. El Oficio N° 276-2014-SG/MDA emitido por la Municipalidad distrital de Ancón el 12 de noviembre del 2014 y la Resolución de Alcaldía N° 984-2014-A/MDA del 10 de noviembre del 2014; los cuales no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que dichos documentos acreditan el procedimiento de expedición de constancia de posesión y la comunicación de dicho pronunciamiento.

iii. La constancia de posesión N° 2354-2014-MDA/GDU/SGPUOPYC/LCHM emitida por la Municipalidad distrital de Ancón el 18 de noviembre del 2014, Resolución Gerencial N° 034-GDUYT/MDA-2014 emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transportes de la Municipalidad distrital de Ancón el 25 de julio del 2014; no acreditan formalmente la posesión alegada respecto de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 05302-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de diciembre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 19), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya las áreas de 107,42 m<sup>2</sup>, 1 712,723 m<sup>2</sup>, 41,43 m<sup>2</sup>, 1,86 m<sup>2</sup> y 13,03 m<sup>2</sup>, toda vez que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; 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”; y, iii) deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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”.

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 23 de diciembre del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo (fojas 23). 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 12 de enero del 2023.

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

17. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “el administrado” no cumplió con subsanar el íntegro 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.

18. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0027-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0040-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ADRÍAN SOLÍZ CRUZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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 y comuníquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**