

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1213-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 1 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 763-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA “VILLA EL METROPOLITANO”**, representada por su presidente, Flavio Arana Cruz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 59 348,92 m², ubicado en el sector Los Palos del distrito, provincia y departamento de Tacna, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 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 escrito presentado el 20 de junio de 2022 (S.I. N° 16178-2022), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA EL METROPOLITANO**, representada por su presidente, Flavio Arana Cruz (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar expresamente la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, sólo señala que solicita “el predio” para realizar un proyecto de interés social de vivienda a favor de la población de Tacna (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Informe Técnico para la Habilitación Urbana en beneficio de la asociación (fojas 3); **b)** Plano

Perimétrico y Ubicación (DATUM WGS84 19S) y Memoria descriptiva, documentación técnica firmado por el ingeniero, José Carlos Berrocal Canchari C.I.P N° 103881.

4. 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” 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”).

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

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, 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.

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, 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0980-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2022 (fojas 41), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Recae en cuatro (4) ámbitos de mayor extensión con inscripción registral según detalle:

ITEM	CUS	PARTIDA	TITULAR	AREÁ	%
1	99000	11076832	Gobierno Regional de Tacna	3621.79	6.10
2	59685	11076831	Tercero	27.70	0.05
3	52905	11045430	Ministerio de Defensa Ejercito de Perú	28144.27	47.42
4	143546	11131692	Estado representando por el Ministerio de Defensa - Ejercito del Perú	27524.79	46.43
TOTAL				59318.56	100.00

ii) Se encuentra en un entorno de expansión urbana, ocupado por terceros en 10 067,00 m² (16,96%) en la zona central que constituye un área cercada al interior existe módulos de almacén, zona de descarga, patio de maniobras y estacionamiento de camiones de productos que van a los mercados de la ciudad, según lo constatado en la inspección técnica del 09.10.2018 (Ficha Técnica N° 1451-2018/SBNSDS).

iii) Se encuentra afectado por la proyección de la prolongación de la Av. Jorge Basadre Grohmann, no se cuenta con información sobre su clasificación y sección vial normativa, según el plano de Zonificación de la ciudad de Tacna 2015 – 2025.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado lo siguiente: el área de 27,70 m² (0.05% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de terceros; y que las áreas de 28 144,27 m² (47.42% de “el predio”) y 27 524,79 m² (46.43% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no proceda la venta directa de las referidas áreas.

11. Que, por otro lado, respecto del área de 3 621,79 m² (6.10% de “el predio”) inscrito a favor del Gobierno Regional de Tacna, se advierte que esta Superintendencia carece de competencias para tramitar acto alguno de disposición, debiendo entenderse que dicha área forma parte de la transferencia de funciones efectivizadas en favor del Gobierno Regional de Tacna; en consecuencia, se remitirá la solicitud y sus anexos al mencionado Gobierno Regional a fin de que se atienda según sus competencias, en virtud a lo suscrito en el Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales el 3 de noviembre de 2005 y 6 de marzo de 2006, mediante el cual, es competente para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”¹, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”.

12. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, en tal contexto, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la Asociación”.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 01139-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1355-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VILLA EL METROPOLITANO**, representada por su presidente, Flavio Arana Cruz, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

¹ Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI