

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0261-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de marzo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 175-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MIRADOR ASOCIADOS DE BENEFICIO E INTERES COLECTIVO S.A** representado por el Sr. Teobaldo Quispe Alayo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 901 489,93 m<sup>2</sup>, ubicado en el cerro Paredes, el cual se encuentra entre el Cerro Blanco, Cerro San Diego, Lomas de Carabayllo y Pampas Piedras Gordas, 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 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 04 de enero de 2024 (S.I. N° 00117-2024), el **MIRADOR ASOCIADOS DE BENEFICIO E INTERES COLECTIVO S.A** representado por el Sr. Teobaldo Quispe Alayo (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Declaración Jurada de fecha 03.01.2024 (foja 2); **2)** Documentación Técnica con coordenadas UTM DATUM WGS84, sin firma (fojas 4 al 10); y, **3)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 01090-2022/SBN-DNR-SDRC del 30 de noviembre de 2022 (fojas 11 y 12).

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” 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° 00365-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2024 (fojas 13 y 14), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y la base gráfica registral de SUNARP, se verifica que “el predio” recae sobre un ámbito de mayor extensión de propiedad del Estado, inscrita en la partida N.º 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 26225.
- ii) De la lectura de la partida registral referida y revisión del legajo digital del CUS involucrado se ha establecido lo siguiente:
  - Mediante Resolución Suprema N.º 583-71-VI-DB del 26 de noviembre de 1971, se afectó en uso al Ministerio de Guerra, para la instalación de campamentos y otros fines militares un área de 16 276,00 ha.
  - Mediante Resolución Suprema N.º 449 del Ministerio de Agricultura del 13 de noviembre de 1962, se otorga al Ministerio de Guerra, por razones de necesidad y utilidad pública para campos de instrucción de tiro y estacionamiento de la División Blindada un área de 19 800,00 ha.
  - Se advierte en la partida registral diversas anotaciones de independización, extinción de afectación en uso y afectación en uso, verificando que éstas no involucran “el predio”.

10. Que, en virtud de lo expresado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor del Ministerio de Defensa, razón por la cual, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado” deviene en improcedente.

<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> 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

11. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al estar vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede 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, el Informe de Brigada N° 00182-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0272-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **MIRADOR ASOCIADOS DE BENEFICIO E INTERES COLECTIVO S.A** representado por el Sr. Teobaldo Quispe Alayo, por los fundamentos 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 procedimiento 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, 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**

---

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.