

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0584-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 352-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO VIGIL QUINTEROS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 17 341,90 m², ubicado en la ex Cooperativa "La Molina San Diego – Moruta", distrito Carabayllo, 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 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 s/n presentado el 01 de marzo del 2024 (S.I. N° 05642-2024), **LUIS ALBERTO VIGIL QUINTEROS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta de "el predio" bajo la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Oficio N° 6575-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 24.07.2018 (foja 3); **b)** Resolución Directoral N° 005-2005-DDIUR-MDC de fecha 14.01.2004 (fojas 5 al 6); **c)** Oficio N° 1218-09-MML-IMP-DE de fecha 15 de octubre del 2009 (foja 13); **d)** Resolución de gerencial N° 1659-2015/GDUR-MDC de fecha 23 de julio del 2015 (fojas 17 y 18); **e)** Documentación técnica firmado por Ing. Deni Chipana Huacles CIP N.º 71404 (Memoria descriptiva - Plano perimétrico y ubicación) (fojas 19 al 23); **f)** Constancia de la Municipalidad Distrital de Carabayllo con fecha 29.11.99 (foja 24); **g)** Autorización de cerco por la Municipalidad Distrital de Carabayllo de fecha 08.07.1999 (fojas 25 y 26); y **h)** Autoevaluó por la Municipalidad de Carabayllo correspondientes al año 1994,1995,1996,1997,1999,2003,2004,2013,2015,2017,2024 (fojas 30 al 63).

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" 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00637-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2024 (fojas 64 al 66), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Revisada la Base Gráfica Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y Base Gráfica Registral de SUNARP, se advierte que el área materia de interés se encuentra comprendida por dos áreas que se detallan a continuación:

Ítem	CUS	Partida	Titular	Área superpuesta	
				m ²	%
1	S/N	P01045201	Mariela Vega Sánchez (Terceros)	2035.15	11.74
2	S/N	Sin información registral		15306.28	88.26
Total				17 341.43	100,00

- ii. Efectuada la revisión al Geo Visor SICAR del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI, se observa superposición parcial por el sur oeste con unidad Catastral N.º 02749 y por el norte con unidad Catastral N.º 02753, las cuales, según la base gráfica registral, corresponden a las partidas registrales N.º P01045201 y N.º P01043239 del Registro Predial Urbano de Lima, respectivamente. No obstante, esta última partida según la base gráfica consultada en el acápite precedente, no se superpondría con “el predio”.
- iii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del periodo 2009 al 2023 se ubica sobre una lomada de poca altura bordeado de áreas agrícolas, formando parte de un ámbito de mayor extensión delimitado por un cerco vivo y un tramo de muros, al interior existe un área cercada que abarca aprox. 3,178 m² (19%); asimismo, para el lado norte se ve una edificación de graderías 462,00 m² (3%).

- iv. Realizada la consulta al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana del distrito de Carabaylo– Área de Tratamiento Normativo I y IV Ordenanza N° 620-MML de febrero 2023, aprobado mediante Ordenanza N° 1651-MML del 12 de enero 2013, actualizado mediante Ordenanza N° 2533-MML del 26 de febrero de 2014, publicada el 24 de marzo 2023, se observa que recae sobre zona agrícola.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que un área de 2 035,15 m² (11.74% de “el predio”) se superpone en un ámbito inscrito a favor de terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, por su parte, el área de 15 306,28 m² (88.26%) se encuentra sin inscripción registral, en consecuencia, esta Superintendencia no puede evaluar el requerimiento de venta sobre la citada área, toda vez que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado.

12. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos décimo y décimo primero, se ha determinado la improcedencia liminar del petitorio, por lo que, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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° 00300-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0605-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **LUIS ALBERTO VIGIL QUINTEROS**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez 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, comuníquese y publíquese.

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