

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0587-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 386-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NARCISO GABINO AGUIRRE TAMAYO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 000,00 m² (2,00 Ha) ubicado en el Distrito de Carabayllo, provincia Lima, departamento 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 (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 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 7 marzo del 2024 (S.I. N° 06112-2024) **NARCISO GABINO AGUIRRE TAMAYO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de "el predio" desde el año 2007 hasta la fecha (fojas 2). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 4); b) plano de ubicación (fojas 9); y, c) plano perimétrico (fojas 10).

4. Que, mediante escrito presentado el 1 de abril del 2024 (S.I N° 08399-2024) (fojas 11) "el administrado" solicita realizar la inspección técnica de "el predio", para lo cual adjunta la partida registral N°12645368 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14).

5. 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.

6. 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”).

7. 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 lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. 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 este, 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.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00645-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2024 (fojas 19), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en Datum WGS84 – Zona 18 Sur, del plano perimétrico P-01, presentado por “el administrado”, se verifica que el área gráfica resultante es de 20 000,00 m², la cual corresponde al área solicitada
- ii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la partida registral N° 12645368 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 54601, en mérito a la Resolución N° 774-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2011.

11. Que, mediante escrito presentado el 23 de mayo del 2024 (S.I N° 14096-2024) (fojas 24) “el administrado”, reitera su solicitud de inspección ocular de “el predio”.

12. Que, en atención a lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrita a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú; 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 quinto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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° 0334-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0622-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **NARCISO GABINO AGUIRRE TAMAYO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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 y comuníquese. -
P.O.I. 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