

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0921-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 215-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE VIVIENDA LOS RONDEROS DEL PERÚ**, representado por su presidente el Sr. Juan José Gil Rojas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de **2 880 648,49 m²**, ubicado en la Panamericana Norte Variante Pasamayo (Pampa Canario), Altura del Km. 50 del 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 (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 26 de febrero de 2024 (S.I. N° 05084-2024), la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE VIVIENDA LOS RONDEROS DEL PERÚ**, representado por su presidente el Sr. Juan José Gil Rojas (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de un área de 2 880 649 22 m² señalando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento", sin embargo, manifiesta estar ocupándola por los asociados desde el año 2014 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia literal de la partida registral N°14908744 del Registro de Personas jurídicas de la Oficina de Lima (fojas 4); **b)** copia de documento nacional de identidad del representante (fojas 8); **c)** certificado de búsqueda catastral (fojas 9); **d)** plano perimétrico (fojas 12); **e)** memoria descriptiva (fojas 14); y, **f)** informe técnico N° 017578-2023-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de 20 de julio de 2023 (fojas 17 al 19).

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 complementé 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0619-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2024 (fojas 20), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Para determinar el ámbito gráfico/físico que solicita “la administrada” se procederá con el diagnóstico gráfico de “el predio”, considerando como referencia la poligonal de la propiedad inscrita en la Partida Registral N°13409088 - CUS N° 90249, por ello, se ha realizado el alineamiento referencial con dicha poligonal, luego de esta acción técnica el área gráfica resultante es **2 869 958,31 m²** que difiere en 10 690,18 m² de lo consignado en el plano perimétrico, asimismo, se deja constancia que el presente diagnóstico se realizará con el **área gráfica resultante**. Igualmente se informa que el Datum establecido para el presente diagnóstico técnico es el WGS84.
- ii) **“El área gráfica resultante”** se encuentra comprendido en tres áreas de propiedad del Estado, según detalle:

N°	CUS	Titular	Partida	Area	(%)
			(O.R. Lima)	(m2.)	
1	90249	Estado	13409088	2834809.98	98.78
2	41678	Estado	12175370	26425.51	0.92
3	26225	Estado	42647683	8722.82	0.30
Área gráfica del predio				2869958.31	100.00

- iii) El CUS 26225 se encuentra **afectado en uso** a favor del Ex Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), en mérito de la **Resolución Suprema N° 449 de fecha 13 de noviembre de 1962**, por razones de necesidad y utilidad pública, para campos de instrucción de tiro y estacionamiento de la división blindada, acto que involucra a “el predio” en **8 722,82 m² (0.30%)**, cabe mencionar que dicho acto no se encuentra inscrito en la **Partida N° 42647683**.
- iv) Los predios inscritos en la **Partida N° 13409088** (CUS 90249) y la **Partida N° 1217537** (CUS 41678), se encuentran **afectados en uso** a favor del **Ministerio del Ambiente**, para que sea destinado a Parque Ecológico Nacional “**Antonio Raimondi**” por un periodo indeterminado, dispuesto por Resolución 218-2011/SBN-DGPE-SDPAE de fecha 26 de julio del 2011. Dicho acto afecta a “el predio” en 2 834 809,98 m² (98.78%) y 26425,51 m² (0.92%) respectivamente.

N°	CUS	Titular	Administración	Partida	Area
				(O.R. Lima)	(m ² .)
1	90249	Estado	Afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente	13409088	2834809.98
2	41678	Estado	Afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente	12175370	26425.51
3	26225	Estado	Afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú	42647683	8722.82
Área grafica del predio					2869958.31

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem i) del considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1846-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de mayo de 2024 (fojas 69) (en adelante “el Oficio”); indicándole que no ha sido posible realizar la evaluación técnica de la solicitud de venta directa; requiriéndole a “la administrada” que presente lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica a efectos de determinar el área y la ubicación de “el predio”, esto es plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva del predio, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 14 de mayo de 2024, (fojas 70) en las instalaciones de la Superintendencia de Bienes Estatales, según consta el acuse de recibo, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de 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 01 de julio del 2024.

12. Que mediante escrito s/n presentado el 28 de mayo de 2024 (S.I. N° 14543-2024) “la administrada” dentro del plazo, señala que procede a replantear el área del plano perimétrico por existir una diferencia del área, por lo que adjunta los siguientes documentos: **a)** partida registral N° 14908744 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 73 al 76); **b)** memoria descriptiva (fojas 77 al 79); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 80); y, **d)** plano perimétrico (fojas 81).

13. Que, en tal sentido, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0830-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2024 (fojas 82), en el que se concluye, entre otros, respecto del área de 2 839 778,89 m² en adelante “área reformulada”, lo siguiente:

- i. Reconstruida la poligonal y ubicación de “el área reformulada”, según con coordenadas UTM en Datum WGS84 – Zona 18S, se verifica que el área gráfica resultante es 2 839 668,49 m², que

difiere en 110,44 con el área solicitada (2 839 778,89 m²), diferencia que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales. Por otra parte, se aclara que el área gráfica reformulada de 2 839 668,49 m² recae en el ámbito del polígono de 2 869 958,31 m² evaluado en el Informe Preliminar N° 0619- 2024/SBN-DGPE-SDDI.

- ii. Del contraste gráfico con la poligonal del CUS 90249 se advierte que “el predio reformulado” presenta tramos curvos y tramos desplazados que no son acordes con la planimetría de la poligonal de dicho CUS, es decir presenta deficiencias técnicas. Sin perjuicio de ello, del análisis gráfico se determina que “el predio reformulado” forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° 13409088 (CUS N° 90249).
- iii. “El predio reformulado” (área de 2 839 778,89 m²) forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13409088 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 90249.
- iv. Según el Asiento D00002 de la partida registral N° 13409088 corre inscrita la afectación en uso a favor del Ministerio del Ambiente, para que sea destinado a Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” por un periodo indeterminado, dispuesto por la Resolución 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de julio del 2011.

14. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al estar vigente un acto de administración a favor del Ministerio del Ambiente (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el área reformulada”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 485-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N°954-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE VIVIENDA LOS RONDEROS DEL PERÚ**, representado por su presidente el Sr. Juan José Gil Rojas, 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