



**VISTO:**

**RESOLUCIÓN N° 0870-2021/SBN-DGPE-SDDI**

El Expediente N° 894-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INVERSIONES Y SERVICIOS GENERALES URIBE E.I.R.L.**, representada por Paola Lizeth Aldana Sempertegui, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 73 054,56 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA(en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 presentado el 05 de julio del 2021 (S.I. N° 16855-2021) **INVERSIONES Y SERVICIOS GENERALES URIBE E.I.R.L.**, representada por Paola Lizeth Aldana Sempertegui (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sin precisar alguna causal del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto se adjunta plano de ubicación (P-01) y memoria descriptiva elaborados por ingeniero civil Edwin Miranda León (fojas 2 a 5).

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 numeral 76.1 del artículo 76° de "el Reglamento" establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

6. 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".

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01205-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2021 (fojas 6 a 11), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 575,04 m<sup>2</sup> (0,79% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14047459 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 34 a 35), con CUS N° 116075. Dicha área se encuentra conformada por cinco (05) áreas discontinuas de: 61,48 m<sup>2</sup>, 23,32 m<sup>2</sup>, 4,57 m<sup>2</sup>, 133,09 m<sup>2</sup> y 352,58 m<sup>2</sup>.
- ii) 68 371,20 m<sup>2</sup> (93,59% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Cooperativa de Vivienda Ramiro Pariale Priale en la partida registral N° P02236151 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12 a 33).
- iii) 4 108,35 m<sup>2</sup> (5,62% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito sin antecedentes registrales. Dicha área se encuentra conformada por ocho (08) áreas discontinuas de: 1 240,88 m<sup>2</sup>, 632 m<sup>2</sup>, 632,56 m<sup>2</sup>, 0,74 m<sup>2</sup>, 376,76 m<sup>2</sup>, 799,52 m<sup>2</sup>, 25,55 m<sup>2</sup> y 400,34 m<sup>2</sup>.
- iv) De la visualización de las imágenes Google Earth, se advierte que en la imagen satelital más reciente del 27 de marzo del 2021, las áreas descritas en los **ítems i) y iii)**, se encuentran en la condición de desocupados, sin delimitación física alguna que restrinja el acceso de terceros.

10. Que, de lo antes expuesto se colige que las áreas descritas en los **ítems ii) y iii)** del considerando precedente recaen en ámbito inscrito a favor de terceros y sin antecedentes registrales, respectivamente; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre las áreas antes señaladas, en atención a la normativa desarrollada en los considerandos cuarto y quinto de la presente Resolución.

11. Que, sin perjuicio de ello, siendo que se advirtió que el área descrita en el **ítem i)** del noveno considerando de la presente Resolución se encuentra inscrito a favor del Estado, de dominio privado y de libre disponibilidad; por lo que, esta Subdirección, mediante Oficio N° 03814-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre 2021 (fojas 36 a 38) (en adelante “el Oficio”), informó a “la administrada” lo advertido respecto de “el predio”, requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica que excluya las áreas de 68 371,20 m<sup>2</sup> (93,59%) y 4 108,35 m<sup>2</sup> (5,62%) de “el predio” al haberse determinado que ésta se encuentran inscritas a favor de terceros y sin antecedentes registrales, respectivamente; **ii)** precisar la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, precisándose que no es posible disponer “el predio” por las cuales de posesión (causales 3 y 4), en atención a lo advertido en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución; **iii)** adjuntar la documentación que sustente la causal invocada, la cual se encuentra detallada en el artículo 223° de “el Reglamento”; y, **iv)** presentar una declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

12. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “la administrada” el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley

del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

**13.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 07 de setiembre del 2021, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo (foja 39). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4<sup>1</sup> del artículo 20° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por tanto, el 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 las observaciones advertidas, **venció el 22 de setiembre del 2021.**

**14.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 40), “la administrada” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 0895-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1198-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **INVERSIONES Y SERVICIOS GENERALES URIBE E.I.R.L.**, representada por Paola Lizeth Aldana Sempertegui, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

---

<sup>1</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación

20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)