

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0054-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de enero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 449-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **MEJESA S.R.L.**, representado por su gerente Jesús José Escriba Sulca, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 897,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Puente Piedra, 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 24 de junio del 2020 (SI N° 09232-2020), la empresa **MEJESA S.R.L.**, representado por su gerente Jesús José Escriba Sulca (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas, de fecha 30 de junio del 2020 (fojas 3); **b)** copia simple del certificado literal de la partida registral N°12587600, de fecha 24 de junio del 2020 (fojas 5); **c)** Documentación técnica suscritos por el Ing. Rutilio Aybar Ochoa, CIP: 77598, en el mes de Julio del 2017: Memoria descriptiva y Plano Perimétrico (P-01, Lamina: A-3), con coordenadas UTM, datum WGS84, Zona 18 Sur (fojas 8).

4. Que, “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal de único acceso; razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 1) del artículo 222°<sup>1</sup> de “el Reglamento”.

5. 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”).

6. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 las solicitudes, de conformidad 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, 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.

10. 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.

11. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 763-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2020, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

---

<sup>1</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1) Colindancia sin acceso directo:

Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

- i) Se encuentra en ámbito sin antecedente registral;
- ii) Evaluado el caso por la causal de colindancia y acceso único – literal a), se determinó que “el predio”, colinda con propiedad de “el administrado” (partida registral N° 12587600 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima), y presenta un único acceso directo a través de la propiedad de este;
- iii) De la imagen satelital del 01.15.2020, se verificó que “el predio”, se ubica en una ladera de cerro de pendiente empinada, sin delimitación física alguna y presenta una ocupación de aproximadamente 50,4 m<sup>2</sup> (0,56%).

12. Que, esta Subdirección mediante Memorándum N° 02618-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de noviembre de 2020 ha puesto en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDPAE) lo advertido en el Informe Preliminar descrito en considerando anterior, para que procedan a evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN; lo que se hizo de conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 00106-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2021.

13. Que, mediante Memorándum 04303-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2021, reiterado a través del Memorándum N° 00038-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero del 2022, se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe si sobre “el predio” viene evaluando la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 00273-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero del 2022, informó que “el predio” viene siendo evaluado en el Expediente N° 1267- 2020/SBNSDAPE, el mismo que actualmente se encuentra en la etapa de elaboración del Informe Técnico Legal.

14. Que, estando a lo señalado en el informe preliminar detallado en el décimo primer considerando, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que en la actualidad viene siendo materia de evaluación para su inscripción de dominio a favor del Estado por parte de la SDAPE. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76°2 de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, sin perjuicio que pueda volver a presentar su solicitud una vez se inscriba el predio a favor del Estado, lo que se viene tramitando con el el Expediente N° 1267- 2020/SBNSDAPE, cuyo seguimiento podrá ser efectuado a través de la plataforma digital “Trámite Transparente” de la sede digital de esta Superintendencia.

15. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, 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.

---

**2Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00053-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0050-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la empresa **MEJESA S.R.L.**, representado por su gerente Jesús José Escriba Sulca, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**