

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0111-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de febrero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1225-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA LA SIRENA DE PUENTE PIEDRA** debidamente representado por el señor Nemesio Ruiz Medrano, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 300 000 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 (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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de setiembre de 2021 (S.I. N° 25233-2021), la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA LA SIRENA DE PUENTE PIEDRA** debidamente representado por el señor Nemesio Ruiz Medrano (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" señalando que tiene la posesión desde el año 2010 destinándolo como vivienda, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad del representante (fojas 2); **2)** partida registral N° 12583844 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 3); **3)** partida registral N° 14464700 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **4)** plano del predio (fojas 9).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1657-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021 (fojas 11), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono según el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 145.5824 ha., inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14464700 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 149349, lo cual no corresponde con al área solicitada de 300 000 m<sup>2</sup> (30.00 ha).
- ii. No es posible realizar la evaluación técnica correspondiente, puesto que no se cuenta con la información técnica respecto al área solicitada por “la asociación”, por lo que la misma deberá remitir la documentación técnica correspondiente respecto al área de 30.00 ha.

10. Que, mediante Oficio N° 05217-2021/SBN-DGPE-SDDI de 9 de diciembre de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 17), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica (planos y memoria descriptiva); **ii)** indicar la causal de venta a la cual se acoge su solicitud y adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al artículo 222° de “el Reglamento”; y, **iii)** presentar la 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”; 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 las observaciones advertidas, 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 TULO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TULO de Ley N° 27444”).

11. Que es conveniente precisar, que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, sin embargo, fue devuelto tal como consta en el Acta de Constancia de primera visita del 21 de diciembre del 2021 indicando que falta indicar la manzana en la dirección. (foja 17).

12. Que, mediante Memorando N° 0063-2022/SBN-DGPE-SDDI de 6 de enero de 2022 (fojas 19), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, el cual fue publicado en el diario La República el 9 de enero de 2022 (fojas 20), motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas **venció el 24 de enero de 2022**.

13. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 21) “la administrada” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N° 130-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 124-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA LA SIRENA DE PUENTE PIEDRA** debidamente representado por el señor Nemesio Ruiz Medrano, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 19.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**