

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1050-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de octubre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 441-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por María Del Carmen Ramírez Sanguinetti en representación de **"PARQUE ECOLÓGICO"**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 28 680,00 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 27 de abril de 2022 (S.I. N° 11388-2022), María Del Carmen Ramirez Sanguinetti en representación de **"PARQUE ECOLÓGICO"** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", señalando que se encuentra en posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos recreacionales u otros, señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano de ubicación y geolocalización (fojas 3); **2)** memoria descriptiva (fojas 4); **3)** panel fotográficos del parque ecológico (fojas 14); **4)** declaración jurada de autovaluo del año 2009, 2010 (fojas 15, 18); **5)** recibo único N° 0646189, 0646190 (fojas 17); **6)** certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad emitido por la Comunidad Campesina de LLanavilla el 10 de agosto de 2006 (fojas 22); **7)** constancia de posesión emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo de 15 de mayo de 2008 (fojas 25); y, **8)** plano perimétrico (fojas 26).

4. 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”).

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 complemente 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 552-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2022 (fojas 27), en el que se concluye que no ha sido posible realizar la evaluación técnica de la solicitud de venta directa por deficiencias técnicas de la documentación presentada, debiendo “la administrada” presentar nuevamente dicha documentación rectificando deficiencias advertidas, cumpliendo con los requisitos señalados en el Inciso 4) del numeral 6.1 del artículo 6) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

10. Que, mediante Oficio N° 01803-2022/SBN-DGPE-SDDI de 27 de mayo de 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 31), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido luego de la evaluación de la documentación presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** adjuntar nueva documentación técnica; **ii)** adjuntar documentación que acredite el cumplimiento de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, **iii)** deberá adjuntar, la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, 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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

11. Que, “el Oficio 1” fue remitido a la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”; sin embargo esta fue devuelta mediante Acta de Constancia de primera visita señalando que falta indicar comité y parada.

12. Que, mediante escrito s/n presentado el 5 de julio de 2022 (S.I. N° 17664-2022), “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **i)** plano de ubicación y geolocalización (fojas 36); **ii)** memoria descriptiva (fojas 37); **iii)** panel fotográfico parque ecológico (fojas 38); **iv)** declaración jurada de autovaluo 2009 (fojas 39); **v)** declaración jurada de impuesto predial (fojas 41); **vi)** certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad (fojas 42).

13. Que, mediante Oficio N° 02660-2022/SBN-DGPE-SDDI de 4 de agosto de 2022 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 48), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación presentada realizada mediante el Informe Preliminar N° 1050-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2022, requiriéndole lo siguiente: **i)** adjuntar nueva documentación técnica; **ii)** adjuntar documentación que acredite el cumplimiento de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, **iii)** deberá adjuntar, la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, 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° de el “TUO de Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio 2” fue enviado a la dirección señalada en su documento nacional de identidad de “la administrada”, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”. sin embargo, fue devuelto el 10 de agosto de 2022 (fojas 52), señalando que falta indicar el sector, zona o teléfono.

15. Que, de la documentación adjuntada por “la administrada” en el décimo segundo considerando, esta Subdirección procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1050-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2022 (fojas 44), en el que se concluye que no ha sido posible realizar la evaluación técnica de la solicitud de venta directa por deficiencias técnicas de la documentación presentada, debiendo “la administrada” presentar nuevamente dicha documentación rectificando deficiencias advertidas, cumpliendo con los requisitos señalados en el Inciso 4) del numeral 6.1 del artículo 6) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

16. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección mediante Memorando N° 2971-2022/SBN-DGPE-SDDI el 23 de agosto de 2022, se solicitó a la Unidad de Tramite Documentario (UTD), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2 del artículo 21° e inciso 23.1.2 del artículo 23 del “TUO de la LPAG”, efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, el cual fue publicado en el diario La República el 26 de agosto de 2022. Por lo que 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 14 de setiembre de 2022.**

17. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con presentar documentación a fin de subsanar una de las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio 2”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, queda expedito el derecho de “la administrada” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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 y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 899-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1152-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por María Del Carmen Ramírez Sanguinetti en representación de “**PARQUE ECOLÓGICO**”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.**- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**