

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1086-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de octubre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 473-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HUERTOS DE RETAMAL – PACHACAMAC** representada por Erika Lizeth Retamozo Landeo mediante la cual peticiona la **COMPRA VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 03 de mayo del 2022 (S.I. N° 11877-2022) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS HUERTOS DE RETAMAL – PACHACAMAC** representada por Erika Lizeth Retamozo Landeo (en adelante "la administrada"), pone a conocimiento que requerirá futuramente la compra venta directa por causal N° 4 del artículo 222 de "el Reglamento", asimismo señala adjuntar: **1)** certificado de jurisdicción de la Municipalidad de Pachacamac de fecha 03 de noviembre del 2022 respecto de un área de 114 267,422 m<sup>2</sup> de la zona S; **2)** acta de constatación de fecha 19 de mayo del 2021 respecto de un predio de 10 ha; **3)** certificado literal del registro de personas jurídicas; y, **4)** certificado de vigencia de otorgamiento de facultades.

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 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”.

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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.

8. Que, esta Subdirección no tiene información suficiente que permita identificar el área materia de consulta, y carece de documentación técnica que permita determinar la titularidad o condición jurídica, asimismo, la administrada solo indica como ubicación del predio el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

9. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, si estos perdieran su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, tal como ocurre en el presente caso, podría ser materia de venta directa, debiendo para ello cumplir con acreditar el cumplimiento de los requisitos de la causal de venta directa invocada.

10. Que, en tal contexto, habiéndose determinado que la solicitud de venta directa no contiene documentación técnica del área materia de interés de “la administrada”, a fin de determinar su titularidad y condición jurídica; asimismo ha manifestado su interés en adquirir por compra venta directa por causal 4° del artículo 222° de “el Reglamento”; por lo que, mediante Oficio N° 02014-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le requirió, lo siguiente: **i)** presentar 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; **ii)** presentar la documentación requerida de acuerdo a la causal de venta directa elegida; y; con la finalidad de ubicar el área materia de interés se le requirió lo siguiente: **a)** Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano; y **b)** Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500, y **c)** Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

11. 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”).

12. Que, con oficio N° 02014-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de junio del 2022 se procedió con notificar a la dirección señalada de conformidad con el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”, el mismo que fue devuelto por no encontrar la dirección.

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado vía publicación, en el diario de mayor circulación el 26 de agosto del 2022. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 23.1.2 del Art. 23° del “TUO 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 14 de setiembre del 2022.**

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “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° 00906-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1200-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOSS HUERTOS DE RETAMAL – PACHACAMAC** representada por Erika Lizeth Retamozo Landeo, 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° 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**