



## RESOLUCIÓN N° 0282-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

### VISTO:

El Expediente N° 953-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VILLA SANTA ROSA DE LIMA**, representado por su presidente Nicolas Augusto Rojas Mejía, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 196 608,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

### CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escritos presentados el 25 de julio del 2022 y el 02 de agosto de 2022 (S.I. N° 19706-2022 y 20161-2022), la **ASOCIACIÓN VILLA SANTA ROSA DE LIMA**, representado por su presidente Nicolas Augusto Rojas Mejía, (en adelante "la Asociación") peticiona la venta de "el predio", invocando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" para desarrollar el proyecto de "Creación de Viviendas Ecológicas" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la Carta n° 0001-ASOCIACIÓN VILLA SANTA ROSA DE LIMA -2022 (fojas 2); **2)** copia del documento nacional de identidad del presidente de "la Asociación" (fojas 3); **3)** copia literal de la partida N°12591680 emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 4-5); **4)** Resumen de Proyecto "Habilitación Urbana Asociación de Villa Santa Rosa de Lima" de julio de 2022 y anexos (fojas 6-496); **5)** Certificado de Vigencia poder emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima del 05 de julio de 2022 (fojas 497-506); y **6)** CD.

3. 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").

4. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

**5.** 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.

**6.** Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

**7.** Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

**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 este, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01150-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra en el ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12591680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con código CUS N° 58062;
- ii) Se superpone con tres (03) procesos judiciales en estado no concluido:
  - a. 035-2018 proceso judicial de tipo penal en la 1ra fiscalía provincial Penal Corporativo de Ventanilla cuya materia legal es de crimen organizado, estafa y otros, en estado no concluido.
  - b. 047-2014 proceso judicial de tipo civil en el Juzgado Mixto Transitorio de Puente Piedra cuya materia legal es de Prescripción Adquisitiva, en estado no concluido.
  - c. 108-2010 proceso judicial de tipo civil en el Juzgado Mixto de Puente Piedra y Santa Rosa cuya materia legal es de Reivindicación Judicial, en estado no concluido;
- iii) Se encuentra superpuesto parcialmente con dos (02) ámbitos incorporados al Portafolio Predial del Estado con código 493-2021 y 97-2015;
- iv) "La Asociación" no presentó documento mediante el cual su proyecto se declare de interés.
- v) Se encuentra en un entorno de expansión urbana, eriazos y totalmente desocupado por el su lado oeste se observa que esta superpuesto con una vía asfaltada y además presenta zonificación de Protección y Tratamiento Paisajístico -PTP.

**10.** Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa de "la Asociación", a través del Oficio N° 05112-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de diciembre de 2022, en adelante "el Oficio 1", fue diligenciado al domicilio señalado por "la Asociación" en su solicitud de venta directa no pudiendo ser notificado, pues la empresa Olva Curier señaló que "no existe la manzana D"; emitiéndose por tal motivo el Oficio N° 00597-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2023 (en adelante "el Oficio 2"), en el que se requirió a "la Asociación" lo siguiente:

- a) Presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente.

**b)** Adjuntar 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".  
Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio 2", 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".

**11.** Que, es preciso señalar que "el Oficio 2", fue notificado el **10 de febrero de 2023**, en el domicilio que figura en la solicitud de "la Asociación", de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del "TUO de la Ley N° 27444", siendo recibido por Ana Ofelia Penaos Rojas, identificada con D.N.I. N° 72440615 (sobrina). En ese sentido, se le tiene por bien notificado; siendo así, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **27 de febrero del 2023**.

**12.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD "la Asociación" no cumplió con subsanar el íntegro de las observaciones advertidas en "el Oficio 2" 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00259-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0322-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN VILLA SANTA ROSA DE LIMA**, representado por su presidente Nicolas Augusto Rojas Mejía, 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, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**