

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0899-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de septiembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 289-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 69 669,89 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parcela 1 de la Sub Zona C, urbanización Country club balneario de Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, 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 N° 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 13 de marzo de 2023 (S.I. 06176-2023), **GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO** (en adelante, “el Administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” con la finalidad de ejecutar un proyecto denominado Complejo turístico recreacional Santa Rosa. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia del documento nacional de identidad (fojas 4); y, **2)** memoria descriptiva, plano perimétrico (firmados por el arquitecto José Antonio Olaya Vásquez con C.A.P. N° 16079 (fojas 3 y 5).

4. Que, mediante escrito presentado el 01 de junio de 2023 (S.I N° 14058-2023), Cesar Augusto Tejeda Suarez, manifiesta haber presentado la S.I 06176-2023 y que a la fecha no tiene respuesta; sin embargo, no precisa su vínculo con “el Administrado”.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

7. 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”).

8. 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”.

9. 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.

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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, la documentación presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00487-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2023, complementado con el Informe Preliminar N° 00570-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2023 e Informe Preliminar N° 00675-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2023 (fojas 6 al 9), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) De la evaluación de la documentación técnica adjunta a su solicitud se advierte, que reconstruido el polígono según coordenadas UTM PSAD56 – UTM WGS84 Zona 18S consignada en el Plano Perimétrico y Ubicación presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 69 590,10 m<sup>2</sup>, existiendo discrepancia con el área solicitada en 76,79 m<sup>2</sup>, diferencia que se encuentra dentro del margen de la tolerancia catastral, por lo que, se realizó el diagnóstico con el área gráfica resultante (en adelante “el área gráfica”).
- ii) Se superpone en su mayor parte con un área de 69 563,56 m<sup>2</sup> (99,96%) inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, signado con CUS N° 39821; mientras el área menor restante de 26,54 m<sup>2</sup> (0,04%) se superpone

con predio inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13887851 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, signado con CUS N° 107007.

- iii) El CUS N° 39821, corresponde al registro identificado con código N° 470-2020, que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, el cual se encuentra en evaluación en etapa de titularidad.
- iv) Según el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa aprobado mediante Ordenanza N° 2209-MML del 20 de diciembre del 2019 y respectivas actualizaciones, “el área gráfica” recae sobre zonificación RDM - Residencial de Densidad Media.
- v) Conforme el Plan Vial de Lima Metropolitana aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 341, se advierte que “el área gráfica” no recae en la vía Colectora C-18 con sección de vía normativa de 30,00 m.
- vi) “El administrado” no presentó documento mediante el cual su proyecto se declare de interés regional o nacional.
- vii) Según las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que “el área gráfica” se encuentra con delimitación parcial, en condición de parcialmente ocupado (porcentaje menor al 20%) cuya condición se mantiene en los años siguientes.

12. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, se continuó con la calificación formal, razón por la cual, mediante Oficio N° 02744-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2023 (en adelante “el Oficio”), se le informó a “el Administrado” lo señalado en el considerando anterior, y se le solicitó presentar la documentación que sustente la causal invocada, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, así como, la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

13. Que, para subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección se le otorgó a “el Administrado” un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio” (fojas 12 y 13), 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”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 03 de julio de 2023, en la dirección señalada en su solicitud de venta directa, siendo recibido por Luisa Falcao (DNI N° 08484238), en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **17 de julio de 2023**.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 18), se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar 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 procedimiento 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 1008, 1009-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2023 y el Informe de Brigada N° 827-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **GREGORIO SANTIAGO ESPINOZA APARICIO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**TERCERO.-** Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

**Comuníquese, archívese y publíquese.**

POI 18.1.1.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**