



**RESOLUCIÓN N° 1069-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 2 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 670-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **MEJESA S.R.L.**, representado por su gerente Jesús José Escriba Sulca, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 6 214,72 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 15280760 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, signado con el CUS N° 184686 (en adelante “el predio”);

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley N.º 29151”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un 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 del Estado, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, 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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN (en adelante “ROF de la SBN”), en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante escrito presentado el 12 de mayo de 2022 (S.I. N° 12670-2022), la empresa **MEJESA S.R.L.**, representado por su gerente Jesús José Escriba Sulca (en adelante “la administrada”) solicitó la venta directa invocando la causal 1) del artículo 222º de “el Reglamento”, el cual señala: “Colindancia sin acceso directo, respecto el área de 8 897,00 m<sup>2</sup> (en adelante “área inicial”) para lo cual cumplió con adjuntar, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de Vigencia de Poder del representante de “la administrada”, inscrito en el Partida Registral N° 11469933 del Registro de personas jurídicas de Lima; **b)** Certificado Literal de la Partida Registral N° 12587600 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Publicidad N° 2737397; **c)** copia simple de la notificación N°168-2022/SBN-GGUTD de fecha 25-01-2022, emitido por esta superintendencia; **d)** Resolución N°0054- 2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20-01-2022, emitido por esta Superintendencia.

3. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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”, 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 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.

5. Que, mediante Informe Preliminar N° 00821-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2022, esta Subdirección evaluó la documentación técnica de “el área inicial”; determinándose, entre otros que: **a)** “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 14999569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **b)** colinda con propiedad de “el administrado” inscrito en la P.E 12587600 que constituye una sola unidad inmobiliaria con el lote 7, de la Manzana C – Shangrilla II Etapa, y se encuentra sin acceso directo a una vía de uso público al ser fondo de lote, en ese sentido, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de la causal de venta invocada; y, **c)** se ubica en ladera de cerro de pendiente empinada y se encuentra parcialmente ocupado en un área de 849.00 m<sup>2</sup> (9.54%) conformado por un cerco que cubre un área cementada y una losa deportiva de Grass.

6. Que, habiéndose determinado que “el área inicial” es de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, mediante el Oficio N° 02283-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio de 2022, notificado al domicilio legal de “la administrada”, el día 15 de julio de 2022, se le requiere 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”. Al respecto, mediante escrito presentado el 15 de julio de 2023 (S.I N° 18804-2022), adjunta la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado suscrita por Jesús José Escriba Sulca en su condición de Gerente de “la administrada”.

7. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00642-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2022, con el cual se realizó la calificación formal del presente procedimiento, se concluyó lo siguiente: **i)** “el área inicial” constituye un bien de titularidad del Estado, **ii)** “La administrada” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo 100° y) del artículo 223° de “el Reglamento”; y, **iii)** corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente. Lo que ha sido comunicado a “la Administrada” mediante Oficio N° 2815-2022/SBN-DGPE-SDDO del 15 de agosto de 2022 notificado válidamente el 20 de setiembre de 2022, el cual fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución.

8. Que, el 20 de julio de 2022, se llevó a cabo la inspección técnica en “el predio”, la cual quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0088-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2022 y en el Informe preliminar N° 01029-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2022, en la cual se verificó lo siguiente:

- a) El predio de propiedad de “la administrada” colinda con “el área inicial” y el acceso hacia este último de propiedad del Estado, solo es posible a través del predio de su propiedad.
- b) Se ha identificado dos (2) áreas diferenciadas:
  - “Área 1”, con 6214,72 m<sup>2</sup> (69,85%) está ocupada parcialmente por “la administrada” con obras de adecuación de terrenos con plantaciones y escalera además colinda con su propiedad, se advierte que tiene riesgo de posibles invasiones, es un terreno de gran pendiente que dificulta su accesibilidad. (en adelante “el predio”)
  - “Área 2”, con 2 682,27 m<sup>2</sup> (30,15%) está ocupada por terceros, constituye la ampliación del fondo de Lote 5 Mz C de la Habilitación Urbana Shangrilla II Etapa, sobre el cual se ha levantado una edificación de cuatro (04) pisos y una cancha deportiva con Grass sintético.

9. Que, por lo antes expuesto, al haberse advertido en la inspección que “el área inicial” se encuentra parcialmente ocupada con una edificación de terceros, esta Subdirección mediante Oficio N° 03092-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2022, notificado al domicilio legal de “la administrada”, el día 08 de setiembre de 2022, le requiere reformular y brindar su conformidad de continuar con el procedimiento de venta directa sobre el “el predio”, otorgándole el plazo de siete (07) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que reformule su área, bajo apercibimiento de declararse improcedente su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del artículo 192.3° de “el Reglamento” y del artículo 39° del TUO de la Ley 27444. En atención a ello, mediante escrito presentado el 08 de setiembre de 2022 (S.I N° 23747-2022), “la administrada” señala que reformula su solicitud y da su conformidad de requerir únicamente el área de 6 214,72 m2.

10. Que, mediante Memorando N° 03384-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre del 2023, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC que se genere el registro de CUS correspondiente a la Partida Registral N° 14999569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N°IX – Sede Lima. Siendo que, mediante Memorando N° 02894-2022/SBN-DNR-SDRC del 20 de setiembre del 2023, la SDRC pone en conocimiento que, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 174650, incorporada a mérito de la documentación técnica y legal contenida en el Expediente N° 1267-2020/SBN-SDAPE.

11. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00805-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2022, se realizó la calificación sustantiva favorable determinándose: **i)** que “el predio” se ubica en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 14999569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 174650, constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **ii)** la solicitud de venta directa se subsume en la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el ítem 1 del numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, conforme quedó corroborado en la inspección técnica del 20 de julio de 2022; por consiguiente, dado que se han cumplido con los requisitos previstos por la normativa precitada, resulta procedente continuar con el trámite de venta directa iniciado; y, **iii)** elevar el referido informe al Superintendente Nacional de Bienes Estatales, para que evalúe emitir su conformidad para la continuación del presente procedimiento, de conformidad con el artículo 193° de “el Reglamento” y numeral 6.8 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

12. Que, mediante el Memorando N° 03409-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2022, reiterado mediante Memorando N° 03444-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2022, se solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, que eleve el Informe de Brigada N° 00805-2022/SBN-DGPE-SDDI al titular de la entidad, a fin que emita su conformidad para la continuación del presente procedimiento de venta directa en mérito a lo dispuesto por el artículo 193° del Reglamento, concordado con el numeral 6.8 de la Directiva n.° DIR-00002-2022/SBN”, siendo que a través del Memorándum N° 00017-2023/SBN del 30 de enero de 2023, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales expresa la conformidad al presente procedimiento de venta directa.

13. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N.° 00601-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2023, notificado válidamente en la dirección señalada por “el administrado” se le comunicó que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compra venta, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194 de “el Reglamento”.

14. Que, mediante el Memorando N.° 00109-2023/SBN-OAF-UF del 28 de febrero de 2023, la Unidad de Finanzas, hizo de conocimiento que “el administrado” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 14 de febrero de 2023, con la Nota de Abono N.° 00003854 por el importe de S/. 9 900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fuera depositado en la CC. N.° 00-068-360137.

15. Que, mediante el Oficio N.º 657-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 23 de junio de 2023, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 23 de junio de 2023 (SI. N.º 16319-2023), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, trasladó a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N.º 002452-2023 - VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante "Informe de Tasación"), el cual estableció como valor comercial de "el predio", la suma de US\$ 330 104,37 (TRESCIENTOS TREINTA MIL CIENTO CUATRO Y 37/100 DÓLARES AMERICANOS) o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/ 1 218 085,12 (UN MILLON DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHENTA Y CINCO 12/100 SOLES).

16. Que, por otro lado, mediante Memorando N.º 02588-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC que se genere el registro de CUS correspondiente a "el predio" independizado en la partida registral N.º 15280760 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima. Siendo que, mediante Memorando N.º 02366-2023/SBN-DNR-SDRC del 13 de julio del 2023, la SDRC pone en conocimiento que, se ha procedido con la generación del registro con CUS N.º 184686, incorporado en virtud de lo señalado por el artículo 21º del Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup>.

17. Que, mediante el Informe de Brigada N.º 00634-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2023, esta subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el "Informe de Tasación". efectuado por la Dirección de Construcción respecto de "el predio", verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

18. Que, en ese sentido es preciso señalar lo dispuesto en los Artículo 224º y 226º de "el Reglamento", concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de "la Directiva", al notificarse la tasación al solicitante también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano" o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica "el predio", así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada. De acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

19. Que, mediante el Oficio N.º 03152-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2022 (en adelante "el Oficio 1"), se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica "el predio", con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación. Asimismo, la esquila del aviso del procedimiento de compraventa directa deberá ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de haber recibido el citado Oficio, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, todo ello de conformidad con lo establecido en el numeral 6.13.3 de "la Directiva".

20. Que, corresponde precisar que "el Oficio 1" fue notificado el 14 de julio del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por "el administrado", según consta en el cargo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 3 del artículo 20º del "T.U.O. de la Ley N.º 27444". En tal

---

<sup>1</sup> Artículo 21º del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA: De la Obligatoriedad de los Actos de Registro de Predios. Las entidades que forman parte del SNBE tienen la obligación de remitir los documentos técnicos y legales (físicos o digitales) respecto de los predios de su propiedad, o bajo su administración, para su registro en el SINABIP.

sentido, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, venció el **21 de julio de 2023**.

**21.** Que, mediante el escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 18 de julio de 2023 (Sl. N.º 18689-2023), “el administrado” solicita la reconsideración y rectificación a la “Informe de Tasación”, respecto de “el predio” argumentando lo siguiente: **i)** que la tasación comercial, no se ajusta a la realidad del valor que corresponde a “el predio”, dado que dicha tasación se ha efectuado sobre un terreno calificado como tipo terreno rústico en zona de expansión urbana, lo cual no corresponde, siendo que el predio es un terreno totalmente eriazo, es decir que corresponde a un cerro rocoso con pendiente muy pronunciada y muy difícil de acceder en el cual tendrán que realizar muchos trabajos para su nivelación y acceso; y, **ii)** que el estudio de mercado realizado en la tasación (las muestras consideradas por el perito tasador) han sido tomadas como referencia de inmuebles totalmente urbanos, los cuales se encuentran con servicios básicos de habilitación urbana (agua, desagüe, pistas, veredas e instalación de gas).

**22.** Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección con la finalidad de atender lo manifestado, precisa que debe tenerse presente que “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”, el cual prescribe de manera expresa en el segundo párrafo del numeral 6.12.6 que en lo relacionado con la tasación comercial de los predios del Estado que: “No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el/la administrado(a) únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales”; lo que no ha sido alegado por “el administrado”, sino que cuestiona el procedimiento de tasación comercial; el que además no ha sido realizado por esta Subdirección.

**23.** Que, en virtud de lo expuesto, mediante Oficio N.º 03257-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2023 (en adelante “el Oficio 2”), se informa a “el administrado”, que no se ha identificado algún error material que sea materia de aclaración o corrección, por consiguiente, se colige que el procedimiento de tasación comercial de “el predio” llevada a cabo por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCS, se encuentra alineada al Reglamento Nacional de Tasaciones, por lo que, esta Subdirección al momento de su revisión no identificó errores materiales en dicha pericia, dándose su conformidad a través del Informe de Brigada N.º 00634-2023 SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del año en curso y puesta en conocimiento de “el administrado” a través de “el Oficio 1”, razón por la cual, no habría lugar a que se efectúe aclaración o corrección alguna. Asimismo, se precisó que, sigue en curso el plazo para ingresar el aviso de publicación ante la empresa editora respectiva el cual tenía como vencimiento el día **21 de julio del 2023**, bajo apercibimiento de declararse por concluido el procedimiento, tal como lo señala el numeral 6.13.3 de “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”<sup>2</sup>; debiendo tener en cuenta que posteriormente, deberá remitir a esta Superintendencia el original de la página completa del diario donde se realizó la publicación respectiva, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles de realizada la publicación, de conformidad con el numeral 4 del Artículo 143 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS.

**24.** Que, corresponde precisar que “el Oficio 2” fue notificado el 21 de julio del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo.

**25.** Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, no se evidencia alguna Solicitud de Ingreso que haya sido presentada por “el administrado” con fecha posterior a la notificación de “el Oficio 2”, en donde se haya dado cuenta de la publicación de los avisos de venta, por lo que

---

<sup>2</sup> “(...) **6.13.3** El aviso de publicación debe ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (05) días, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación; en caso contrario, se da por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procede por única vez y por igual término, a solicitud de el/la administrado(a) y siempre que existan razones justificadas. El costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el/la administrado(a).

corresponde ejecutar su apercibimiento contenido en el Oficio 1” y declarar concluido el procedimiento de venta directa de “el predio”, y en consecuencia disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

**26.** Que asimismo “el Administrado” deberá considerar lo establecido en el artículo 5.5 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”: **“Cuando la solicitud de compraventa directa de un predio estatal de dominio privado no se encuentra subsumida en las causales previstas en el artículo 222 del Reglamento o el procedimiento finalice sin aprobarse la compraventa directa por cualquier otro motivo, puede iniciarse un procedimiento de compraventa por subasta pública respecto del indicado predio estatal.”** (el subrayado es nuestro)

**27.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00935-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1168-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de **VENTA DIRECTA** promovido por la empresa **MEJESA S.R.L.**, representado por su gerente Jesús José Escriba Sulca, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 2°.** - **COMUNICAR** a la Procuraduría, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

**Artículo 3°.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 4°.** - 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.** –  
POI N.° 18.1.1.17

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**