

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0079-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 861-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PLAZA ELIO**, debidamente representada por su presidenta Sonia Haydee Gonzales Nishijima, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 176,8 m², ubicado en la Avenida Roberto Thorndike 1412, Lote 10, Manzana J1, Urbanización Elio Segunda Etapa, Cercado de Lima, 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 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (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 16 de agosto de 2022 (S.I. N° 21563-2022), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PLAZA ELIO**, debidamente representada por su presidenta Sonia Haydee Gonzales Nishijima (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4 del artículo 222° del de “el Reglamento”, asimismo señala tener la posesión desde el año 2014 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) Plano perimétrico P-01 - Plano de ubicación y localización U-01, documentación técnica firmada por Arquitecto Luis Alberto Morales Landeo – CAP 1892; b) Plano de evacuación y señalización ES-01 firmado por arquitecto Jesús Sandoval Caballero CAP:9504; c) Certificado literal de la partida N°40012257 Zona Registral N°IX – Sede Lima Oficina Registral de Lima; d) Certificado literal de inscripción de asociación de comerciantes Plaza Elio Partida N° 15038865; e) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado – Sonia Roseley Hernández Gonzales; f) Copia de DNI - Sonia Roseley Hernández Gonzales DNI:73023332; g) Contrato privado de Arrendamiento de fecha 31 de enero del 2015; h) Licencia de funcionamiento – Av. Roberto Thorndike 1412 interior 101 mz. J1 It 10 Urb. Elio emitida por la Municipalidad de Lima; i) Certificado de Inspección técnica de seguridad en edificaciones para establecimiento objeto de inspección clasificados

con nivel de bajo riesgo o riesgo medio según la matriz de riesgos / N°5774-2021; j) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado – Sonia Haydee Gonzales Nishijima DNI:07267440; k) Copia de DNI - Sonia Haydee Gonzales Nishijima DNI:07267440; l) Licencia de funcionamiento – Av. Roberto Thorndike 1412 interior 102 mz. J1 It 10 Urb. Elio emitida por la Municipalidad de Lima; ll) Certificado de Inspección técnica de seguridad en edificaciones para establecimiento objeto de inspección clasificados con nivel de bajo riesgo o riesgo medio según la matriz de riesgos / N°5773-2021; m) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado – Augusto Salcedo Chavez DNI:10439010; n) Copia de DNI – Augusto Salcedo Chavez DNI:10439010; o) Contrato privado de Arrendamiento de fecha 11 de noviembre del 2020; p) Reporte ficha ruc C. BELLA E.I.R.L.; q) Certificado literal de la partida N°14579512 – Empresa Individual de Responsabilidad Limitada C Bella E.I.R.L.; r) Licencia de funcionamiento – Av. Roberto Thorndike 1412 interior 114 mz. J1 It 10 Urb. Elio emitida por la Municipalidad de Lima; s) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado – Marina Sanchez Huaman DNI:41772768; t) Copia de DNI - Marina Sanchez Huaman DNI:41772768; u) Contrato privado de Arrendamiento - de fecha 01 de noviembre del 2019; v) Licencia de funcionamiento – Av. Roberto Thorndike 1412 interior 106 mz. J1 It 10 Urb. Elio emitida por la Municipalidad de Lima; w) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado – Geysinio Yvan Milla Diestra DNI:47125670; x) Copia de DNI – Geysinio Yvan Milla Diestra DNI:47125670; y) Contrato privado de Arrendamiento de fecha 20 de diciembre del 2017; z) Licencia de funcionamiento – Av. Roberto Thorndike 1412 interior 107 mz. J1 It 10 Urb. Elio emitida por la Municipalidad de Lima; A) Certificado de Inspección técnica de seguridad en edificaciones para establecimiento objeto de inspección clasificados con nivel de bajo riesgo o riesgo medio según la matriz de riesgos / N°8113-2021; B) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado – Jaime Estelo Sasiga DNI:08147437; C) Copia de DNI – Jaime Estelo Sasiga DNI:08147437; D) Contrato privado de Arrendamiento de fecha 02 de diciembre del 2015; E) Licencia de funcionamiento – Av. Roberto Thorndike 1412 interior 113 mz. J1 It 10 Urb. Elio emitida por la Municipalidad de Lima; F) Certificado de Inspección técnica de seguridad en edificaciones para establecimiento objeto de inspección clasificados con nivel de bajo riesgo o riesgo medio según la matriz de riesgos / N°8061-2021; G) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado – Lucila Maria Cabrera Moreno DNI:07936927; H) Copia de DNI – Lucila Maria Cabrera Moreno DNI:07936927; I) Contrato privado de Arrendamiento de fecha 08 de Julio del 2020; J) Licencia de funcionamiento – Av. Roberto Thorndike 1412 interior 114 mz. J1 It 10 Urb. Elio emitida por la Municipalidad de Lima; y, K) Certificado de Inspección técnica de seguridad en edificaciones para establecimiento objeto de inspección clasificados con nivel de bajo riesgo o riesgo medio según la matriz de riesgos / N°8297-2021.

4. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2022 (S.I. N° 27442-2022), “la administrada”, solicita cita presencial con el profesional a cargo del procedimiento de venta directa, con el fin de conocer el estado de su solicitud de venta directa, habiendo sido atendida el 28 de diciembre del 2022, mediante la plataforma de “Reúnete Virtual”, a través del Portal Web de la SBN.

5. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

6. 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 el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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, 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.

9. 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.

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”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01066-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2022, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes estatales en la partida registral N° 40012257 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y anotado con el CUS N° 79484.
- ii)** Tiene vinculado un proceso judicial con número de legajo 006-2007, expediente judicial 10355-2002, materia legal: prescripción adquisitiva, estado: no concluido. Cabe precisar que, este proceso judicial no se aprecia en la plataforma del GEOCATASTRO – SBN.
- iii)** En las imágenes satelitales de fecha 07/03/2010 se visualiza que “el predio” corresponde a una edificación de material noble de un nivel, asimismo en las imágenes satelitales de fecha 01/03/2021, se evidencia el crecimiento del predio a un nivel superior, con el nombre de “Plaza Elio”, el cual, se encuentra en condición de ocupado por locales comerciales.
- iv)** Según Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Cercado de Lima y Centro Histórico aprobado mediante Ordenanza municipal 893-MML/2194-MM/2195-MM, se advierte que “el predio” se encuentra zonificado como Zona de Comercio Vecinal.

12. Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y es de libre disponibilidad, por lo que corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos son: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”); las cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos presentados por “la administrada”, con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a)** Las copias de los contratos de Arrendamiento de fechas 11.11.2020/ 01.11.2019/ 20.12. 2017/ 02.12.2015 / 08.07.2020, las licencias de funcionamiento emitidas por la Municipalidad de Lima de fechas 26.08.2021, 27.08.2021, 29.10.2021, 28.10.2021, 05.11.2021, y los certificados de Inspección técnica de seguridad en edificaciones para establecimiento, emitidos por la Municipalidad de Lima de fechas 02.09.2021, 08.11.2021,05.11.2021, 11.11.2021, todos éstos documentos corresponden a diferentes tiendas comerciales que se encuentran dentro de “el predio”; sin embargo, fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- b)** Asimismo “la administrada” ha manifestado expresamente que viene ocupando “el predio” desde el año 2014.

14. Que, en ese sentido, resulta necesario que “la administrada” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 4) del artículo 222° del Reglamento; razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 01094-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2022, le requirió que presente lo siguiente: **a)** medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; **b)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, 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 (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 Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley N° 27444”).

15. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido al correo electrónico: soniagn2022@gmail.com, al respecto esta Subdirección advirtió que no se ha brindado el acuse de recibo o cargo de recepción, por lo que se procedió a notificar en la dirección indicada por “la administrada” en su solicitud de venta, siendo notificado bajo puerta el 29 de marzo de 2023, toda vez que en la primera visita realizada el 27 de marzo de 2023 no se encontraba “la administrada” o persona alguna dejándose constancia además que el domicilio tiene 4 pisos, conforme lo indicado por el acta de notificación (fojas 60); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”¹. Razón por la cual 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 **21 de abril del 2023**.

16. Que, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 28 de marzo de 2023, (S.I. N° 07644-2023); “la administrada” pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, precisando que las copias de los contratos de Arrendamiento, las licencias de funcionamiento emitidas por la Municipalidad de Lima y los certificados de Inspección técnica de seguridad en edificaciones para acreditar la posesión del establecimiento, emitidos también por la Municipalidad de Lima, son documentos suficientes para acreditar la posesión de “el predio” desde 25 de noviembre de 2010; sin embargo, se puede advertir que estos ya fueron evaluados por esta Subdirección y que sirvieron como sustento para determinar que “la administrada” no cumplió con acreditar formalmente el ejercicio de posesión establecido en el literal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

17. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su pedido de venta directa; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; 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 una nueva solicitud de venta directa.

18. 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° DIR-00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la SBN”.

19. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, hacemos de su conocimiento que de la revisión de la partida registral N° 40012257, se ha podido advertir que la inscripción de titularidad proviene de mandato judicial a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (antes Superintendencia de Bienes Nacionales), sin embargo se tiene como antecedente el proceso judicial de requerimiento de otorgamiento de Escritura Pública a favor del Estado, en tal sentido, esta Subdirección mediante el Memorandum N° 01664-2023/SBN-DGPE-SDDI, ha requerido a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, se pronuncie ante esta discrepancia por lo que mediante Memorandum N° 05447-2023/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE señala que, si bien la titularidad registral del predio actualmente le corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; se precisa que, la demanda de otorgamiento de escritura pública interpuesta por la SBN se realizó en representación del Estado; por lo que, con Memorandum N.° 05350-2023/SBN-DGPE-SDAPE, se solicitó a la Procuraduría Pública de la SBN informe las acciones

¹ 21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

realizadas en relación a la discrepancia de la demanda y lo resuelto en la sentencia respecto del titular del bien.

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 Brigada N° 00056-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0083-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PLAZA ELIO**, debidamente representada por su presidenta Sonia Haydee Gonzales Nishijima, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I.N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI