

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0611-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1339-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CONSTRUCTORA E. INMOBILIARIA R.A.G.N.I** representada por su gerente general Alina J. Veliz Iparraguirre, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 741,55 m², ubicado en la Avenida Parque Sur, Parcelación Santa Martha Baja y colindante con el Programa de Vivienda San Andrés, distrito de Ate, 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 (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 Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por 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 10 de octubre del 2023 (S.I. N° 27575-2023), la **CONSTRUCTORA E. INMOBILIARIA R.A.G.N.I** representada por su gerente general Alina J. Veliz Iparraguirre (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en el inciso c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia de DNI de la representante (fojas 2); **b)** Partida Registral N° 11638076 – Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 3 al 9); **c)** Partida Registral N° 13483661 – Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 10 y 11); **d)** Impuesto Predial “Sub Lote A” de fecha 2009,2010,2011,2012,2013 de la Municipalidad Distrital de El Agustino (fojas 13 al 22); **e)** Oficio N° 004-2020-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL (fojas 23); **g)** Informe técnico N° 022-2020-JUSHR-GT de fecha 06 de enero del 2019 (fojas 23 y 24); y, **h)** Oficio N° 4658-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 25).

4. Que, de la lectura de la solicitud de venta directa se advierte que solicita en merito a la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, sin embargo, la normativa en la que ampara su

requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1)¹ de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste, razón por la cual, corresponde evaluar el petitorio a la causal de venta directa que la a fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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.

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 técnica adjunta presentada por “la Administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0479-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril del 2024 (fojas 26), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

1 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes: 1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

- I. “La Administrada” no presenta documentación técnica que permita ubicar e identificar las dimensiones del predio solicitado, sin embargo, en su documentación indica que “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral N°13483661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y que corresponde al CUS N.º 93421.
- II. De la consulta al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Ate Ordenanza N° 620-MML de febrero 2023, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30.11.2007 publicada el 12.12.2007, actualizado mediante Ordenanza N° 2495- MML del 24.08.2022 publicada el 03.09.2022, se verifica que “el predio” recae sobre la zonificación asignada a Residencial densidad Media en 656.55 (88.54%) y Zona de recreación pública en 85 m2(11.46%).
- III. Respecto de la situación física y de ocupación de “el predio”, se verifica que se trata de un terreno ubicado en zona urbana, de topografía llana entre a la Avenida Parque Norte y calle Primero de Mayo. Asimismo, contiene viviendas de material noble, una sección de la avenida del parque norte y un tramo del Canal del río Surco. Asimismo, de las imágenes del año 2009 solo se visualiza la superposición con el canal del río Surco, y vegetación propia de la zona. Esta situación se mantiene en las imágenes del año 2014, sin embargo, el proceso de consolidación avanza visualizando pistas, veredas y un conjunto de viviendas para el lado este. Dicha situación se mantiene hasta el año 2024.

12. Que, en relación a la superposición del Canal del río Surco con “el predio” descrito en el ítem iii) del considerando precedente, “la Administrada” adjunta a su solicitud de venta directa el Oficio N° 004-2020-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL del 13 de enero de 2020 (S.I 01135-2020) mediante el cual la Autoridad Nacional del Agua – ANA, traslada el Informe técnico N° 022-2022-JUSHR-GT del 06 de enero de 2019, con el cual concluye que no interfiere con el camino de vigilancia del Canal derivador Surco.

13. Que, de acuerdo a lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y de libre disponibilidad, razón por la cual, se evaluará el cumplimiento de los requisitos previstos para cada causal de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

14. Que, ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 508-2024/SBN-DGPE-SDDI de 05 de abril de 2024 (fojas 31 al 33), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, cuya revisión se advierte que: la declaración jurada de autoevaluó del año 2009 y 2010 a nombre de la Constructora e Inmobiliaria Ragni SAC del Sub lote A de la Municipalidad Distrital de El Agustino con un área de 741,55 m². Al respecto, del documento presentado se advierte que no especifican los linderos o colindantes, asimismo, la información consignada es insuficiente para identificar la ubicación real de “el predio”, por lo tanto, no es posible determinar la correspondencia del documento con “el predio”.

15. Que, en tal sentido, al haberse determinado que los documentos antes descritos no son idóneos para acreditar formalmente la posesión, razón por la cual, mediante Oficio N° 01695-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2024, esta Subdirección solicitó a “la Administrada” lo siguiente:

- a) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.
- b) Deberá presentar una 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”.

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”, 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 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”).

16. Que, “el Oficio” fue entregado el día 19 de abril de 2024, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa de “la Administrada”, sin embargo, se advirtió que no contaba con su firma, el cual es un requisito necesario para tenerse por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.3² del artículo 21° de “el TUO de la Ley N.º 27444”. En ese sentido, mediante Memorándum N° 01392-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2024, se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario – UTD, efectúe nuevamente la notificación al mismo domicilio que se indica en “el Oficio” y se cumpla con la debida notificación correspondiente.

17. Que, en atención al requerimiento, con Memorándum N° 00729-2024/SBN-GG-UTD del 16 de mayo de 2024, la UTD comunica que generó el reenvío de “el Oficio”, siendo la fecha de recepción el 15 de mayo de 2024 (fojas 38). En ese sentido, se tiene por bien notificado “el Oficio” al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1³ del artículo 21° de “el TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil adicional, para subsanar las observaciones advertidas venció el **30 de mayo de 2024**.

18. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “la Administrada” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la Administrada” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

20. 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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la 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, el Informe Preliminar N° 00508-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0640-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **CONSTRUCTORA E. INMOBILIARIA R.A.G.N.I** representada por su gerente general Alina J. Veliz Iparraguirre, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal 21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. (...).

³ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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, comuníquese y publíquese.

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