SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1088-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente Nº **581-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **KORINA REYNOSO BARRENACHEA**, representada por Gilberto Reynoso Gamarra, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 216,16 m^2 ubicado en la parte posterior del lote 06 de la Mz: "N" de la Urbanización Santa María del Mar, en el distrito de Santa María del Mar, 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 51º y 52º 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 31 de mayo del 2023 (S.I. N° 13959-2023), **KORINA REYNOSO BARRENACHEA**, representada por Gilberto Reynoso Gamarra (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sustentando su requerimiento en el numeral 1, inciso 5.6. del artículo 5 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, la misma que corresponde a la causal 1) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 y 2). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: i) certificado de vigencia de poder, correspondiente a la Solicitud N° 2023-2913042 expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 3 y 4); ii) partida registral N° 11311354 (fojas 5 al 10); iii) partida Registral N° 12385722 (fojas 11 al 17); iv) partida Registral N° 12411179 (fojas 18 al 20); v) partida registral N° 12411180 (fojas 21 al 23); vi) Memoria descriptiva área colindante al lote 06 y Plano de Ubicación y localización U-01 en PSAD-56 (fojas 24 y 25); vii) Copia del DNI N° 08670129 (fojas 26); y, viii) Plano del "Balneario de Santa María del Mar" sin coordenadas (fojas 27).

4. Que, mediante escrito presentado el 14 de setiembre de 2023 (SI Nº 25028-2023) "la Administrada" remite información técnica, modificando el área de su pedido de área inicial de 2 035,57 m^2 a un área final de 2 216,16 m^2 (en adelante "el predio"), adjuntando la siguiente documentación: i) Plano de ubicación y Localización U-01 de "el predio" solicitado debidamente suscrito por el Arq. Edgar Barahona Yauri CAP

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **62N9830717**

8252 (fojas 29); y, ii) Copia de la carta N° 024-2023-GDU/MDSMM de fecha 06.09.2023 referida a la solicitud de sección de vía municipal (fojas 30).

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, 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 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN").

7. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

8. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº 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, 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 Nº DIR-00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la Administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01480-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2023 (fojas 31 al 34), en el que se concluye, respecto de "el predio" lo siguiente:

i) Efectuada la consulta en la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, el visor Web Geocatastro de la SBN y visor SUNARP, se verificó que "el predio" recae mayormente en 2 076,02 m^2 (93.68 %), sobre un ámbito de mayor extensión con CUS 51336, denominada PARCELA 1B, con partida registral N° 12385722 de la Oficina Registral de Lima, y en menor área con los predios detallados en el cuadro siguiente:

CUS	Nombre predio	AREA	%	Titular	Doc. Registral
51336	PARCELA 1B	2076.02	93.68	ESTADO REPRESENTADO POR LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	P.E.: 12385722
52966	PARCELA N° 2	43.27	1.95	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	P.E.: 12411179
52967	PARCELA N° 1	11.48	0.52	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	P.E.: 12411180
	PROPIEDAD DE TERCEROS	85.39	3.85	PROPIEDAD DE TERCEROS	
	Total	2 216,16	100		

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **62N9830717**

ii) De la revisión de los Geo portales: SICAR, SIGDA, Osinergmin, entre otros, se descarta que "el predio" se encuentre afectado por Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Concesiones mineras, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Líneas de Transmisión Eléctrica de Alta Tensión.

iii) De la revisión de la plataforma del GEOCATASTRO – SBN, que "el predio" no se superpone con solicitudes de ingreso para el otorgamiento de actos de disposición en trámites o pendientes de atención, ni con predios incorporados al Portafolio de Predios del Estado, tampoco con procesos judiciales.

iv) De la consulta al Plano de Zonificación del distrito de Santa María del Mar – Ordenanza N° 620-MML de febrero 2023, aprobado mediante Ordenanza N° 1086-MML del 11.10.07 publicada el 26.10.07, se verifica que "el predio" recae 1187,02 m^2 (57.18 %) sobre RDM y 889 m^2 (42,72 %) sobre zonificación ZRP (Zona de Recreación Publica).

v) De la verificación del requisito de titularidad y colindancia, "la Administrada" manifiesta que es propietaria del predio inscrito en la partida registral N° 11311354 de la Oficina Registral de Lima, la cual es colindante con la propiedad del estado (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrito en las Partidas 12385722, 12411179 y 12411180).

vi) De la verificación del requisito sin acceso directo, se advierte de las imágenes satelitales de Google Earth y de las fotografías del aplicativo Street View del Google Earth del 2014, que para acceder a "el predio", además de acceder por la propiedad de la administrada también se puede acceder por la Avenida Terramar, la cual es una vía libre, en ese sentido, se tiene que "el predio" si tiene acceso directo a una vía de uso público. Sin embargo, dado que el análisis se ha realizado en gabinete corresponde verificar en campo lo establecido.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que un área de 85,39 m² (3.85% de "el predio") se encuentra inscrita a favor de terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución.

12. Que, respecto el área restante se advierte que es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia y de libre disponibilidad es de 2 130,77 m^2 (en adelante "área disponible"), razón por la cual corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si "la Administrada" cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 1) del artículo 222° de "el Reglamento".

13. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 397-2024/SBN-DGPE-SDDI de 15 de marzo de 2024 (fojas 44 y 45), se realizó el diagnostico 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, de cuya revisión se determinó que: de la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar el requisito de colindancia, de conformidad con el numeral 1) del artículo 223.1 de "el Reglamento", se precisa que ha presentado: la copia literal de la partida registral N° 11311354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, que corresponde al predio ubicado en el Lote 06, Mz. N de la Urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima.

14. Que, mediante Oficio N° 01344-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2024, esta Subdirección, informó a "la Administrada" el diagnóstico técnico de "el predio" y solicitó presentar 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", 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", bajo apercibimiento de declararse inadmisible 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 Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de Ley N° 27444").

15. Que, "el Oficio" fue debidamente notificado el 09 de abril de 2024, a la dirección señalada en la solicitud de venta directa (fojas 46 y 47), en ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **62N9830717**

con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del "TUO de Ley N° 27444". 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 **24 de abril de 2024.**

16. Que, mediante escrito presentado el 16 de abril de 2024 (S.I N° 10147-2024) por Gilberto Reynoso Gamarra, representante de **JOSE ANTONIO REYNOSO BARRENECHEA** (en adelante "el Administrado") dentro del plazo otorgado, pretende subsanar las observaciones de "el Oficio" adjuntando lo siguientes documentos: i) Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado de José Antonio Reynoso Barnechea; ii) Copia del Asiento C00011 de la partida registral N° 11311354; y, iii) Copia de DNI de José Antonio Reynoso Barnechea; y mediante escrito presentado el 22 de abril de 2024 (S.I N° 10834-2024) "la Administrada" dentro del plazo otorgado, solicita ampliación de plazo para adjuntar documentos.

17. Que, respecto a la documentación presentada es pertinente mencionar que de la revisión del Asiento C00011 de la partida registral N° 11311354, se puede colegir que el nuevo copropietario de "el predio" es "el Administrado", el cual asume todos los derechos y acciones de "la Administrada; por lo que, se sustituye como administrado en el presente procedimiento de venta directa de conformidad con el inciso 3) del artículo 108º del Código Procesal Civil.

18. Que, mediante escrito presentado el 06 de mayo de 2024 (S.I N° 12178-2024) por Gilberto Reynoso Gamarra, representante de "el Administrado", presenta los siguientes documentos: i) Minuta de otorgamiento de poderes; ii) Partida registral N° 15038568 del Registro de personas naturales; iii) Escrito de desistimiento de compra por Jessica Carpio Garro[1], representada por Amelina Garro Ames; y, iv) Copia de DNI de Avelina Camila Garro Ames.

19. Que, mediante escrito presentado el 08 de julio de 2024 (S.I N° 19176-2024) por Gilberto Reynoso Gamarra, representante de "el Administrado", solicita una cita presencial a fin de atender las consultas correspondientes. En atención al requerimiento, mediante Oficio N° 02221-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2024, debidamente notificado en la casilla electrónica de "la Administrada", siendo la fecha de acuse de recibido el 20 de julio de 2024, se atendió el requerimiento, invitándola para el día 25 de julio de 2024, a las 11:00 am a las instalaciones de la SBN, a fin de atender sus consultas, reunión que se realizó en la fecha y hora indicada.

20. Que, es preciso indicar que respecto a la causal invocada en solicitud de venta directa de "el Administrado"; se encuentra regulada en el inciso 1) del artículo 222° de "el Reglamento" y regula los siguientes requisitos: **a)** cuando el predio no tiene acceso directo; y, **b)** colinda con el inmueble de propiedad del solicitante; requisitos fundamentales que 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.

21. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **vii)** del décimo considerando de la presente Resolución, se ha determinado que el "área disponible" se encuentra colindante con el predio inscrito en la partida registral N° 11311354 (de la revisión de la referida partida se advierte en el Asiento C00005 que tiene como copropietaria a Jessica Carpio Garro, la cual ha adquirido el 50% de las acciones y derechos del predio, mientras que en el Asiento C00011 se advierte la compraventa del 50% acciones y derechos que le correspondía a "la Administrada" a favor de José Antonio Reynoso Barrenechea); sin embargo, según las imágenes satelitales de Google Earth se advierte un acceso directo por una vía de uso público, por lo tanto, a fin de determinar el cumplimiento de la causal, el día 16 de julio del presente año, se efectuó la inspección técnica de "el predio", la cual ha sido recogida en la Ficha Técnica N° 081-2024/SBN-DGPESDDI y desarrollado en el Informe Preliminar N° 00849-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2024, en el cual, se concluye, entre otros que: *"Por el lado este: con parte de la sección vial normativa (berma lateral) de la Av. Terramar, precisando que en esa sección "el predio" recae sobre talud con una pendiente de 25° a 40° que genera una diferencia de nivel de suelo aproximada de 5,00 a 10,00 metros de altura respecto de la vía asfaltada, por tanto, se verifica en campo que también se puede acceder a "el predio" por la avenida Terramar conforme lo señalado en el punto 4.2 de las conclusiones del Informe Preliminar N° 1480-2023/SBNSDDI de fecha 19.12.2023".*

[1] Copropietaria del predio inscrito en la partida registral N° 11311354.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **62N9830717**

22. Que, en tal sentido corresponde evaluar si la solicitud de "el Administrado" cumple con los presupuestos descrito en el vigésimo considerando:

a) Respecto que el predio no tiene acceso directo, se advierte de acuerdo a las imágenes satelitales de Google Earth y corroborado en la inspección técnica del 16 de julio de 2024, registrada en la Ficha Técnica N° 081-2024/SBN-DGPESDDI, el "área disponible" tiene acceso por la avenida Terramar que es una vía de uso público

b) Respecto que colinda con el inmueble de propiedad del solicitante, es preciso indicar que, de la revisión de la partida actualizada se advierte que Korina Reynoso Barrenachea, a la fecha, no es copropietaria del predio colindante al del Estado.

23. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que, la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos establecidos para la causal 1) del artículo 222° de "el Reglamento"; por lo tanto, no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada; debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el Administrado".

24. Que, en tal sentido, no corresponde evaluar la documentación adjunta a las solicitudes presentadas por "el Administrado"; así como prescindir de las observaciones formuladas a través del Oficio Nº 01344-2024/SBN-DGPE-SDDI, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

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, el Informe Preliminar N° 00397-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2024 y el Informe Técnico Legal Nº 1127-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JOSE ANTONIO REYNOSO BARRENACHEA**, representada por Gilberto Reynoso Gamarra, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.-Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.8

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 17:54:30-0500

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por: VARGAS BUSTAMANTE Grevy Del Rocio FAU 20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 17:21:53-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: SALINAS MALDONADO Yomara Ursula F 20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 17:22:24-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU 20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 17:23:25-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **62N9830717**