

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0064-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de enero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 957-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDGAR CORONADO ALHUAY**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 54 993 m<sup>2</sup> (5,4993 ha), ubicado en el Centro Poblado La Florida, Asociación de Vivienda Florida Renace, en el distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete 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 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 (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 06 de setiembre de 2022 (S.I. N° 23536-2022) (fojas 01 al 03), **EDGAR CORONADO ALHUAY** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sin señalar causal por la cual solicita, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Documentación técnica suscrita por el ingeniero civil Freddy Noe Huamán, C.I.P N° 108786 (Plano Perimétrico – Ubicación PU-01 de fecha julio de 2022 con cuadro de coordenadas UTM DATUM PSAD56) (fojas 04 al 05); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral de la Publicidad N° 2022-4380861 de fecha 20.07.2022, expedido por la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 06 al 08); **c)** Informe Técnico N° 018580-2022 – Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT referido a la Publicidad N° 2022-4380861 y gráfico de evaluación técnica adjunto (fojas 09 al 12); **d)** declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado (fojas 13); **e)** Copia de DNI (fojas 14); y, **f)** Documento del proyecto de inversión de interés social suscrito por el ingeniero civil Freddy Noe Huamán, C.I.P N° 108786 (fojas 15).

4. 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.

5. 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.

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 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”).

7. 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”.

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, 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 de éste, 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.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01266-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2022 (fojas 16 al 25), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i. Se encuentra superpuesto con predios inscritos y áreas sin inscripción de la siguiente manera:

N°	CUS	PARTIDA O.R. Cañete	TITULAR/OTROS ACTOS	ÁREA (m2)	PORCENTAJE (%)
1	54759	21140411	ESTADO	40 784,18	74,16
2	156434	21287973	ESTADO	6 129,09	11,15
3	SIN INSCRIPCION			8 079,73	14,69
TOTAL				54 993,00	100,00

ii. El ámbito no inscrito forma parte de un ámbito mayor materia de primera inscripción de dominio que obra en el Expediente N° 1414-2019/SBNSDAPE, el cual aún no cuenta con resolución; por lo que no se considera prioridad solicitar a la SDAPE evalúe la primera inscripción de dominio de dicha área.

- iii. El CUS N° 54759, se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario con código vigente N° 914-2021, sin propuesta de subasta pública.
- iv. El CUS N° 156434, se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario con código vigente N° 1169-2020, sin propuesta de subasta pública.
- v. Se descarta que “el predio” afecte derechos mineros vigentes, bienes de dominio hidráulico, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos - CIRAS y comunidades campesinas, de igual manera que se encuentre sobre ámbito en el que recaigan solicitudes de ingreso en trámite o pendientes de atención, procesos judiciales.

11. Que, respecto al ítem i) del considerando precedente, es preciso señalar que el área de 8 079,73 m<sup>2</sup> (14.69% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área en atención a lo señalado en el artículo 76° de “el Reglamento”<sup>1</sup>. En tal sentido, esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que evalúe las acciones de saneamiento de acuerdo a sus funciones.

12. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que el área restante de 46 913,27 m<sup>2</sup> (85.31% de “el predio”) es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que mediante Oficio N° 04735-2022/SBN-DGPE-SDDI de 18 de noviembre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 28 y 29), esta Subdirección informó a “el Administrado” lo advertido sobre “el predio”, asimismo, toda vez que solicitó la venta directa para construir un centro de esparcimiento social, se le indico que la causal de venta directa para proyectos como de interés regional o nacional, se encuentra prevista en el numeral 2) de “el Reglamento”, por lo que se le requirió la siguiente documentación:

- i. Deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa sobre el área de 46 917,27 m<sup>2</sup> (85.31% de “el predio”), que es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.
- ii. En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda.
- iii. En el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente.
- iv. De acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales.

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 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”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 16 de diciembre de 2022, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Víctor Montenegro Dávila, identificado con DNI N° 41273636, indicando que es conserje. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444<sup>2</sup> 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 **05 de enero de 2023**.

<sup>1</sup> Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente (...)

<sup>2</sup> 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.

**14.** Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “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 inadmisibile 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, el Informe de Brigada N° 00046-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2023; y, los Informes Técnico Legal N° 0074-2023/SBN-DGPE-SDDI y 0075-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDGAR CORONADO ALHUAY** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**