

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0383-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de abril del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **237-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **KAROLINA ALEJO GERÓNIMO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 107 343,94 m<sup>2</sup> (10,73 Ha), ubicado en el Sector Comatrana, distrito, provincia y departamento de Ica, 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 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 S/N presentado el 23 de febrero del 2023 (S.I. N° 04475-2023), **KAROLINA ALEJO GERÓNIMO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del Decreto Supremo del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que a la fecha se encuentra derogado (fojas 1-2). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva y plano perimétrico - ubicación (fojas 3-5); y, **b)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 6).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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° 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 complemente 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 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.

8. 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.

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 N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00445-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril del 2023 (fojas 7-11), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la revisión de la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el visor SUNARP “el predio” recae en ámbito sin información registral.
- ii) Se encuentra afectado por el derecho de vía de 44 m (12 m a cada lado del eje) Ruta IC-105: Emp. PE – 1S (Dv. Comatrana) – Playa Carhuaz – Salinas de Otuma Emp. PE28 (Paracas) en aproximadamente 12 819,69 m<sup>2</sup> (11,94% del total del área de “el predio”).
- iii) Comprende un área de libre disponibilidad conformado por dos ámbitos sin continuidad física de 94 414,28 m<sup>2</sup> – 87.96% y 109,75 m<sup>2</sup> – 0.10%.
- iv) “La administrada” no ha presentado ninguno de los requisitos para acreditar la causal 3) de venta directa invocada.
- v) Con respecto a la situación física y de ocupación de “el predio”, se encuentra ocupado en su mayor extensión por una lotización tipo vivienda sobre una trama urbana definida por vías de circulación interna, en proceso de consolidación, cuya antigüedad es posterior a diciembre de 2014. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth.

11. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que, “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1<sup>1</sup> del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

<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.

**12.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

**13.** Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias la inmatriculación de “el predio”, de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”.

**14.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de presentar nuevamente su pedido “la administrada” deberá considerar lo señalado en el ítem ii) del noveno considerando de la presente resolución a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

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 Brigada N° 00372-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0418-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **KAROLINA ALEJO GERÓNIMO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**