

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1110-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **712-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **ALVARADO CERNA AURELIO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 14,6577 Ha (146 573,16 m², ubicado en el sector Lomas de Alcantarilla – Santa Rosalía Baja, en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, 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 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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 con fecha 23 de junio de 2023 (S.I. N° 16268-2023), **AURELIO ALVARADO CERNA** (en adelante “el Administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Plano perimétrico – ubicación, código PU-01, fecha mayo – 2023 (foja 2); **b)** memoria descriptiva suscrita por ingeniero agrónomo, Jorge Enrique Idiaquez Arias (fojas 3 al 4); **c)** copia del certificado de habilidad del ingeniero Arévalo Rodríguez Miguel Augusto emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú el 04 de abril del 2023 (foja 5); **d)** copia de la partida registral N° 50159173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (foja 6); **e)** copia de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 7); **f)** copia de solicitud de dirigida a la Autoridad Nacional del Agua de fecha 23 de mayo de 2023 (foja 8); **g)** copia de la Carta N° 0249-2023-ANA-AAA.CF.ALA.H del 12 de junio de 2023 (foja 9); **h)** copia del Informe Técnico N° 0075-2023-ANA-AAA.CF.ALA.H/CEVF del 12 de junio de 2023 (foja 10 al 11); **i)** copia de la Constancia de posesión otorgada por el Juez de Paz de Cruz Blanca de fecha 10 de enero de 2007 (fojas 12 al 13); **j)** copia de solicitud de acceso a la información de agosto del 2010 (foja 14); **k)** copia del Oficio N° 14621-2010/SBN-GA-OTD del 05 de noviembre de 2010 (foja 15); **l)** copia del Oficio N° 14444-2010/SBN-GA-OTD del 02 de noviembre de 2010 (foja 16); **m)** copia de la declaración jurada del 2010 (PR y HR) emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María, con un sello de recibido de fecha 17 de setiembre

de 2012 (fojas 17 y 19); n) copia del comprobante de caja emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María con un sello de fecha 12 de setiembre de 2012 y 17 de setiembre de 2012, respectivamente (foja 20); ñ) copia de la Constancia de Productor Agrícola N° 062-2016-GRL/DRA/AAH emitida por el Gobierno Regional de Lima del 22 de febrero de 2016 (foja 21); y, o) copia del documento nacional de identidad de “el Administrado (foja 22).

4. Que, el procedimiento 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”).

5. 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 las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00898-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto del 2023 (fojas 23 al 26), aclarado con el Informe Preliminar N° 01034-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2023 (fojas 29 al 33), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Del desarrollo de la poligonal de “el predio” consignada en el plano perimétrico presentado por “el Administrado”, resulta un área de 146 573,16 m² valor que se encuentra de las tolerancias catastrales.
- ii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 50159173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho a favor del Estado, con CUS N° 93341, en virtud a la Resolución N° 357-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2015.
- iii) Del informe técnico N° 075-2023-ANA.CF-ALA.H/CEVF de fecha 12 de junio de 2023 presentado por “el Administrado” se concluye que “el predio” de nombre lote 2 de área 14,00 ha, se encuentra fuera de la faja marginal del río Huaura. Al respecto, se reconstruyó las coordenadas cartográficas descritas en el informe, resultando un área de 14,4053 ha (144 053,00 m²) si bien es cierto el valor difiere con lo solicitado este se encuentra dentro de los límites de “el predio”, es decir su ubicación guarda correspondencia.
- iv) Se verifica que recae sobre el ámbito de mayor extensión de “el predio” cuyo proceso judicial

- está registrado con legajo N.º 292-2022 (Exp. Judicial 935-2021), de materia legal Prescripción Adquisitiva de Dominio, interpuesto por la empresa Gataca S.A.C representado por Patricia Tanaka Lozada contra el Estado, según la consulta del visor de la SBN- GEOCATASTRO.
- v) Se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario en dos ámbitos de mayor extensión con códigos N.º 73-2021 y N.º 84-2021 con Nivel III: Oportunidad con áreas de 138 469,07 m² (94,47%) y 7 570,65 m² (5,17%) respectivamente, con conformidad para la continuación del procedimiento de aprobación de venta por subasta pública de la ADIR realizado con el Memorándum N° 117-2023/SBN del 27 de junio 2023, según el aplicativo del Portafolio Inmobiliario que obra en esta Superintendencia.
 - vi) De la documentación presentada para acreditar la causal invocada, “el Administrado”, adjunta a su solicitud, una constancia de posesión otorgado por el Juez de Paz de Cruz Blanca de fecha 10.01.2007 otorgado a favor de Aurelio Alvarado Cerna, que describe que el predio denominado “Sol Naciente de Santa María” se encuentra ubicado en el Sector Lomas de Alcantarilla – Santa Rosalía Baja con un área total de 1 219,00 m². Al respecto, si bien es cierto la ubicación guarda correspondencia con “el predio”, no obstante, existe discrepancia en cuanto al área y medidas perimétricas solicitada.
 - vii) De la situación física y ocupación de “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2009 hasta el 2023, se observa que se ubica en zona eriaza con topografía de pendiente moderada y de suelo arenoso; asimismo, se advierte lo siguiente: a) del periodo de abril 2009 - marzo 2013, no está delimitado y se encuentra totalmente desocupado; b) del periodo diciembre 2013 a abril 2023, se advierte el inicio de trabajos de acondicionamiento del terreno para la actividad agrícola en sectores ubicados en el lindero noroeste y sureste colindante a un reservorio fuera del ámbito del predio, así como camino de acceso; con el transcurso de los años se observa incremento progresivo de la ocupación hasta abril del 2023, abarcando aproximadamente área de cultivo y/o terreno con surcos el área de 88,800 m² (60.58%) y ocupado con construcciones tipo galpón 3,800 m² (3%), asimismo, delimitación en la parte Norte con cerco vivo, abarcando en conjunto aprox. el 63.58% de su extensión.
 - viii) “El predio” no cuenta con zonificación.
 - ix) De la revisión de la inspección técnica efectuada el 5.10.2020 a los PREDIOS INCORPORADOS AL PORTAFOLIO DE PREDIOS DEL ESTADO con código N° 73-2021, denominado Parcela 5, y con código N° 84-2021, denominado Parcela 6, obrante en los Informes de Brigada N° 929 y 930- 2020/SBNDGPE-SDDI y en las Fichas Técnicas N° 0129 y 130-2020/SBNSDDI, se evidencia lo siguiente:
 - 1) El 63.58% de la extensión de “el predio”, comprendido en la Parcela 5, de condición eriaza, a través del riego tecnificado, parcialmente tiene un uso agrícola, encontrándose bajo la custodia de terceros quienes restringen su acceso y el libre tránsito, parcialmente ocupada por parcelas agrícolas incipientes (cultivos variados), en estado óptimo de post siembra (con sistema de riego tecnificado en funcionamiento), además se aprecia en su ámbito la presencia de cercos de palos y púas. El resto de la extensión de “el predio” comprendido en la Parcela 5, se encuentra desocupado y sin uso, aproximadamente el 31,51%.
 - 2) El 4,91% de la extensión de “el predio”), comprendido en la Parcela 6 se encuentra desocupada y sin intervención de índole agrícola y sin edificaciones.

10. Que, respecto a lo señalado en el ítem **iv)**, del considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorándum N° 03942-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre del 2023 (foja 55), solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo judicial N° 292-2022 (Expediente judicial N° 935-2021. En atención a ello, la Procuraduría Pública, remite la información mediante Memorándum N° 02214-2023/SBN-PP del 10 de octubre del 2023 (fojas 58), en el cual informa, que se procedió a la revisión del Aplicativo de Procesos Judiciales y de la consulta de Expedientes Judiciales (CEJ) en www.pj.gob.pe, se advierte, entre otros, que el proceso contenido en el citado legajo, se encuentra en etapa postulatoria, siendo que mediante Res. 06 del 12.04.2023, se dispuso que los demandados formularon allanamiento a la pretensión demandada, concediéndoles plazo a fin de que legalicen su firma. Por consiguiente, se encuentra pendiente de resolver la solicitud de saneamiento procesal.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, mediante los cuales “el Administrado” pretende acreditar formalmente su posesión en “el predio” advirtiendo lo siguiente:

- a.- Copia de la Constancia de posesión otorgada por el Juez de Paz de Cruz Blanca de fecha 10.01.2007 otorgado a favor de Aurelio Alvarado Cerna, el cual describe a un predio denominado “Sol Naciente de Santa María”, ubicado en el Sector Lomas de Alcantarilla – Santa Rosalía Baja del distrito de Santa María, con un área total de 1 219,00 m². Al respecto, si bien es cierto la ubicación guarda correspondencia con “el predio”, no obstante, el área y medidas perimétricas difieren con el área solicitada [14,6577 ha (146 573,16 m²)]; por lo que formalmente no cumple con acreditar la posesión y antigüedad de “el predio”.
- b.- Copia de la declaración jurada del 2010 (PR y HR) emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María, con un sello de recibido de fecha 12 de setiembre de 2012 y 17 de setiembre de 2012, respectivamente. Al respecto, de la evaluación de estos documentos no se advierte que hayan sido pagados con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que formalmente no cumplen con lo dispuesto en el literal a) del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión y antigüedad de “el predio”.
- c.- Copia del comprobante de caja emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María con un sello de fecha 17 de setiembre de 2012, no acredita la posesión de “el predio”.
- d.- Copia de la constancia de productor agrícola N° 062-2016-GRL/DRA/AAH emitida por el Gobierno Regional de Lima de fecha 22 de febrero de 2016, no puede ser evaluado al haber sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que formalmente no cumple con acreditar la posesión y antigüedad de “el predio”.

12. Que, estando a lo expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, y en mérito a lo indicado en el párrafo precedente, mediante Oficio N° 04586-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 56 al 57), requirió a “el Administrado” subsane lo siguiente:

- i) Presentar la documentación que acredite y sustente la causal invocada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222° y 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- ii) Adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero del 2019 (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el día 23 de octubre del 2023 en el domicilio de “el Administrado” que figura en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, siendo recibido por Oscar Chávez Barrutia, identificado con D.N.I. N° 10308836 (fojas 56). En ese sentido, se le tiene por válidamente notificado. 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 **8 de noviembre del 2023**.

14. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 59), se advierte que “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 inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

15. 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° DIR00002-

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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 1196-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre del 2023 y el Informe Brigada N° 00971-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALVARADO CERNA AURELIO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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. 18.1.1.8

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