

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0547-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de mayo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 354-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ABEL GUILLERMO CENTENO CHONTA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 0,8807 ha (8 807,00 m<sup>2</sup>), ubicado en el Sector Kansas - Monterosas, distrito la Tinguña, 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 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"), 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 22 de marzo del 2024 (S.I. N° 07709-2024), **ABEL GUILLERMO CENTENO CHONTA** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta de "el predio" sin señalar causal del Artículo 222° del Reglamento, sin embargo, señala tener posesión pública, pacífica y continua desde el año 2006 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva (fojas 4); **b)** plano perimétrico (fojas 5); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ica (fojas 6); **d)** constancia de vivencia emitida por el Gobernador del distrito de la Tinguña el 25 de enero del 2021 (fojas 43); y, **e)** síes (6) fotografías (fojas 64).

4. Que, mediante escrito presentado el 13 de mayo del 2024 (S.I N° 12869-2024) (fojas 74), "el administrado", manifiesta que se haga llegar cual notificación de su solicitud al correo electrónico: [acenteno.ch@gmail.com](mailto:acenteno.ch@gmail.com).

5. Que, el artículo 218° de “el Reglamento” establece que los predios de dominio privado Estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, para lo cual puede emplearse medios electrónicos y sistemas de información web, en cualquiera de sus etapas, de acuerdo a las normas de la materia. Por excepción puede aprobarse la compraventa directa de los predios de dominio privado Estatal, conforme a las exigencias establecidas en “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 219.1 del artículo 219° de “el Reglamento” prescribe que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas cuando el predio es de propiedad del Estado, señalando además que el impulso del trámite de venta por subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, sin que ello obligue a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.

7. Que, por otro lado, 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 las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, 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.

10. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

11. 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 solicitud, 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.

12. 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° 00629-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo del 2024 (fojas 75), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) 4 986,00 m<sup>2</sup> (representa el 51,61 % de “el predio”) recae sobre ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura en la partida registral N° 40002681 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 56636.
- ii) 3 821,00 m<sup>2</sup> (representa el 48,39 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- iii) “El predio” se ubica por el lindero norte colindante al cauce de la Quebrada Cansas, siendo posible afectación de la faja marginal de éste.

- iv) Recae parcialmente sobre el Derecho minero ACO 2017 de Código 010141817 de titularidad de Daivy Aco Ventura, Estado titulado; recayendo en ámbito inscrito a favor del ministerio de Agricultura.
- v) “El predio” es un terreno ubicado bordeando zona de expansión urbana del distrito la Tinguña y próximo a predios con explotación agrícola, presenta topografía plana, delimitado físicamente, al interior se advierte en el lindero sur una construcción que abarca aproximadamente el 1% de su extensión el resto es área libre, con indicios por sectores de explotación agrícola; por el lindero norte colinda con la quebrada Cansas, separado por una vía de carácter vehicular. Análisis sustentado en imagen satelital del Google Earth.

13. Que, respecto del área señalada en el ítem ii) del considerando precedente se ha determinado el área de 3 821,00 m<sup>2</sup> (representa el 48,39 % de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral; 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 octavo considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

14. Que, respecto del área señalada en el ítem i) del décimo tercer considerando de la presente resolución se ha determinado que el área de 4 986,00 m<sup>2</sup> (representa el 51,61 % de “el predio”) se encuentra en ámbito inscrito a favor del Ministerio de Agricultura; en tal sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este predio, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el noveno considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

15. por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el 3 821,00 m<sup>2</sup> (representa el 48,39 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** 4 986,00 m<sup>2</sup> (representa el 51,61 % de “el predio”), no se encuentra inscrita a favor de esta Superintendencia, debe declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

18. Que, sin perjuicio, en el extremo de su solicitud que solicita la adjudicación de “el predio” en virtud del artículo 6° de la Ley N° 31145 “Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales”, es preciso indicar que esta Superintendencia carece de competencia para tramitar el procedimiento bajo el referido marco legal, siendo los Gobiernos Regionales, las entidades competentes para evaluar su solicitud en ese marco normativo en virtud del artículo 2°<sup>2</sup> de la referida Ley.

<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 2. Alcance El ámbito de aplicación de la presente ley tiene alcance nacional y su implementación está a cargo de los gobiernos regionales, para el saneamiento físico-legal y formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas en propiedad o posesión de particulares.

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; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0312-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0567-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ABEL GUILLERMO CENTENO CHONTA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, Procuraduría Pública y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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 y comuníquese.-**

P.O.I. 18.1.1.8

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**