

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1586-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de noviembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **353-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MIGUEL ANGEL SANCHEZ ACOS**, representante de la Asociación de Vivienda Popular Las Brisas del Desierto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4.8990 ha, ubicado en el sector C.P Augusto B. Leguía, 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 (en adelante “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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (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”)g, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 s/n presentado el 17 de abril de 2024 (S.I N° 10324-2024), **MIGUEL ANGEL SANCHEZ ACOS**, representante de la Asociación de Vivienda Popular Las Brisas del Desierto (en adelante “la Asociación”), solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “la Asociación” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado; **b)** Certificado de punto geodésico; **c)** Certificado de búsqueda catastral N° 4140822 de fecha 07.07.2023; **d)** Documentación técnica firmada por el Ing. Agrícola Julca Ríos Henry con CIP 079919; **e)** Memoria descriptiva; **f)** Plano de perimétrico. - Plano topográfico; **g)** Constancia de posesión de la Municipalidad del

Centro Poblado Augusto B. Leguía de fecha 22.12.2015; **h)** Copia literal de la partida N° 21099749 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; **i)** Acta de constatación visual de la Corte Superior de Justicia de Cañete con fecha 04.09.2023; **j)** Inscripción de asociaciones – Asociación de vivienda popular las brisas del desierto; **k)** Padrón de socios de la Asociación popular Las Brisas del Desierto; y, **l)** Otros documentos.

**4.** Que, en ese sentido 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”).

**5.** Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

**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 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”.

**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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00839-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Efectuada la reconstrucción del polígono de “el predio” según coordenadas UTM en dátum PSAD56 y WGS 84, UTM 18S, consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 4.8990 ha. la cual se corresponde con el área materia de interés.

ii. De la consulta a la base única de predios del Estado – SBN y al aplicativo Geocatastro que administra esta Superintendencia y del Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se visualiza inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia<sup>1</sup>, en la partida registral N° 21099749 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX– Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 41091.

iii. Adicionalmente, de la revisión de la plataforma del GEOCATASTRO se advierte lo siguiente:

- Se encuentra superpuesto parcialmente con la S.I 9004-2024 (Venta directa) presentada por Feliz Eduardo Ayllon Pinto, en estado: Pendiente.
- Presenta superposición sobre ámbito de mayor extensión incorporado al portafolio con código 1160-2020, con acto recomendado: no especificado.

iv. Respecto de la situación física y ocupación del área materia de interés, se procedió a visualizar la imagen de satélite del Google Earth de fecha 22.11.2023 (imagen más actual), advirtiéndose que se encuentra en zona de expansión urbana, de pendiente media. Se visualiza la ocupación total de 6 manzanas con 30 lotes cada uno aproximadamente, se observa también que los lotes son edificados con material pre fabricado, material rústico y material noble; asimismo, del análisis de las imágenes se desprende que la ocupación data a partir del 2023. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

Por lo expuesto, se determinó que “el predio” es de dominio privado de titularidad del Estado, pasible de otorgarse a través de un acto de disposición.

11. Que, a través del Informe Preliminar N° 01087-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de setiembre de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Asociación”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se advierte que no ha presentado documento que sustente la causal invocada, razón por la cual, mediante Oficio N° 02528-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio 1”), esta Subdirección solicitó a “la Asociación” lo siguiente:

- a) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada, es decir, documento que declare, el proyecto que pretende llevar a cabo sobre “el predio”, de interés regional o nacional, emitido por la autoridad o entidad competente del Sector o la entidad que corresponda; conforme lo establecido en el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- b) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)<sup>2</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

<sup>1</sup> En mérito de la Resolución N° 036-2008/SBN-GO-JAR del 28 de febrero de 2008.

<sup>2</sup> Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)<sup>3</sup>, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, 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 “TUO de la Ley 27444”.

**12.** Que, es preciso señalar que “el Oficio 1” fue depositado en el buzón electrónico de “la Asociación” el 01 de octubre de 2024, conforme se verifica en el cargo de constancia de notificación electrónica, por lo que, luego de haber transcurrido cinco (5) días hábiles a la fecha de depósito en el mencionado buzón, se tiene por bien notificado el referido Oficio con fecha 11 de octubre de 2024, toda vez que se cumplió con lo dispuesto en el numeral 5.6<sup>4</sup> del artículo 5° de la Ley N° 31736, “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica” (en adelante “Ley N° 31736”). Por lo que, 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 28 de octubre del 2024.

**13.** Que, mediante escrito s/n presentado 18 de octubre de 2024 (S.I. N° 30263-2024) “la Asociación” -dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1”- solicitó la ampliación de plazo a fin de subsanar las observaciones indicadas en el referido Oficio. Por lo que, mediante Oficio N° 02621- 2024/SBN-DGPE-SDDI de 22 de octubre de 2024 (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección aceptó la ampliación de plazo y otorgó una prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el término de la distancia de (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio 1”, siendo que, el nuevo plazo para cumplir con lo requerido en “el Oficio 1” venció el 13 de noviembre de 2024. Cabe precisar que “el Oficio 2” fue depositado en el buzón electrónico de “la Asociación” el 22 de octubre de 2024, conforme se verifica en el cargo de constancia de notificación electrónica, por lo que, habiendo transcurrido cinco (5) días hábiles a la fecha de depósito en el buzón electrónico de “la Asociación”, se tiene por bien notificado “el Oficio 2” con fecha 30 de octubre de 2024, en razón a lo dispuesto en el numeral 5.6 del artículo 5° de la “Ley N° 31736”.

**14.** Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “TUO. de la Ley 27444”, dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

**15.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental–SGD “la Asociación” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” en el plazo otorgado y ampliado mediante “el Oficio 2”; 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 expediente 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.

---

<sup>3</sup> Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

**4 Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:**

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

**16.** 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 54 del “ROF de la SBN”.

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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 1633-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MIGUEL ANGEL SANCHEZ ACOS**, representante de la Asociación de Vivienda Popular Las Brisas del Desierto, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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° 18.1.1.4

**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**