

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0280-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El **Expediente N° 043-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB CARAL PERU** representada por el señor Danny Armando Uceda Olguin, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 518 880.32 m², ubicado en la Quebrada Taytalaynas a 6km al norte de la Ciudad Sagrada de Caral, al Noreste del Centro Poblado El Agro, distrito de Supe, provincia de Barranca 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 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, 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 09 de enero de 2025 (S.I N° 00766-2024) la **ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB CARAL PERU** representada por el señor Danny Armando Uceda Olguin (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente : a) declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el

Estado; b) memoria descriptiva; c) plano de ubicación suscrito por el arquitecto David Estrada Rodríguez; d) plano de ubicación suscrito por el arquitecto David Estrada Rodríguez; e) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Barraca del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; f) certificado de búsqueda catastral N° 01003-2024 del 19 de setiembre de 2024; g) copia de la partida registral N° 14702498 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; h) copia de recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Supe del 03 de setiembre de 2021; 15 de setiembre de 2022; 22 de diciembre de 2022; 11 de enero de 2023; 24 de febrero de 2023; i) copia de declaración jurada de impuesto predial de los años 2021; 2016; 2017; 2018; 2019; 2020; 2021; 2022; 2023; 2024 emitidas por la Municipalidad Distrital de Supe; j) copia de liquidación del impuesto de alcabala N° 000013-2023 emitido por la Municipalidad Distrital de Supe; k) copia de testimonio notarial de adjudicación gratuita otorgada por la Asociación Centro Poblado Santa Rosita Taytalaynas Supe a favor de Country Club Golf Caral Perú; l) copia de Resolución Gerencial N° 007-2020-GDUR/MDS del 15 de diciembre de 2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Supe; y, m) copia de plano perimétrico visado por la Municipalidad Distrital de Supe.

4. 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”).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00145-2025/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Corresponde a un área gráfica resultante de 518 057.17 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 823.15 m², estando dentro de la tolerancia permitida, por lo que, se pone en conocimiento que el área resultante será considerada en la presente evaluación.
- ii) No recae en poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, ni cuenta con información registral según lo visualizado en el visor de la SUNARP a la fecha del presente informe.
- iii) De la consulta al visor de GEOCATMIN, se observa que el predio solicitado recae parcialmente sobre cuatro (04) concesiones mineras en estado titulado.
- iv) Revisado el visor SIGDA del Ministerio de Cultura, se observa que el predio recae parcialmente en un área aproximada de 564.7 m² (0.11% de “el predio”) con el sitio arqueológico Taita Laynas, no obstante, se debe indicar que su estado es referencial, por lo cual, se deberá consultar con la entidad correspondiente.
- v) De la consulta al visor del ING con la carta nacional a escala 1:25 000, se observa que el predio se encuentra atravesado por varias quebradas, por lo cual, revisado el visor de la Autoridad Nacional del Agua – ANA, se observa que no se cuenta con información, ni visualización de fajas marginales en el sector.
- vi) De la consulta al aplicativo de imágenes Google Earth, se observa que “el predio” se encuentra al 22 de octubre de 2023 ocupado en un área de 165 275.00 m² (31.90% de “el predio”).

10. Que, respecto de lo señalado en el considerando precedente se advierte que “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 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

11. Que, sin perjuicio de ello, de lograrse la inscripción a favor del Estado respecto de “el predio”, y de requerirse nuevamente su disposición se deberá descartar superposición con bienes de dominio público hidráulico y determinar la libre disponibilidad de “el predio”; para lo cual se deberá hacer las consultas pertinentes a las entidades correspondientes (Ministerio de Cultura y Autoridad Nacional del Agua) o requerir al administrado la documentación pertinente de acuerdo a lo establecido en el artículo 100° de “el Reglamento” (Ministerio de Cultura y Autoridad Nacional del Agua).

12. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00118-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0300-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN COUNTRY CLUB CARAL PERU** representada por el señor Danny Armando Uceda Olguin, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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.

SEGUNDO. - Poner en conocimiento 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 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