

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0426-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de abril del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 1337-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el Sr. **ADOLFO COYLA SUAÑA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 191,19 m<sup>2</sup>, ubicado aproximadamente a 100 metros de la avenida Santa Rosa, al oeste del Asentamiento Humano Cerro Sauce Alto Sector 1 y al este de la A.P.V. Inca Manco Cápac Segunda Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia 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 N° 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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado con fecha 20 de noviembre de 2023 (S.I. N° 31855-2023), el Sr. **ADOLFO COYLA SUAÑA** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) prevista en el artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 al 02). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) Plano de ubicación y localización (fojas 03); b) Plano Perimétrico (fojas 04); c) Memoria descriptiva (fojas 05); d) Copia simple de la boleta de venta N° 042407 (fojas 06); e) Copia simple de la solicitud de servicio eléctrico (fojas 07); f) Copia simple del presupuesto N° P-1797803 (fojas 08); g) Copia simple del contrato no regular de suministro electrónico N° 2445031 (fojas 09 al 10); h) Copia simple del acta notarial de asamblea general (fojas 11 al 15); i) Copia simple de constancia de posesión (fojas 16); j) Copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 17); y, k) Copia simple del Oficio N° 2168-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 18).

4. 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.

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° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las 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” y 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, 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 calificación formal de la solicitud, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00330-2024/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo del 2024 (fojas 19 al 22), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) "El administrado" presentó documentación técnica, lo que permitió, a partir de las coordenadas UTM en DATUM WGS84 – Zona 18S, la reconstrucción de la poligonal de “el predio”, dando como resultado un área gráfica de 191,19 m<sup>2</sup>, la cual coincide con el área solicitada.
- ii) De la consulta a la Base Única de Predios del Estado – SBN y al aplicativo Geocatastro que administra esta Superintendencia, se advierte que “el predio” recae en su totalidad en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 14830670 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado en el registro SINABIP con el Código Único SINABIP (CUS) N° 163268.
- iii) De la revisión en el Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se advierte que “el predio” recae sobre un ámbito sin antecedentes registrales.
- iv) De la revisión en la base de datos del Portafolio Inmobiliario de Predios del Estado, se aprecia que el área registral del CUS N° 163268, se encuentra incorporada a éste con código vigente N° 141-2022.
- v) Del análisis técnico sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, se deduce que la ocupación inició desde el año 2012, aumentando progresivamente a través de los años, de modo que en el año 2023 se visualiza una ocupación total por una edificación de material noble para fines de vivienda.

- vi) Respecto a la zonificación de “el predio”, de conformidad con el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – San Juan de Lurigancho, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1081- MML del 04 de octubre de 2007, “el predio” se encuentra en Zona Residencial de Densidad Media.

10. Que, para el supuesto de venta directa previsto en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, se regulan los siguientes requisitos: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); los cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión en “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00486-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2024:

- a) Los documentos vinculados a EDELNOR S.A.A. (ahora ENEL DISTRIBUCIÓN PERÚ S.A.A.), son documentos emitidos por privados sin fecha cierta; en ese sentido, no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- b) La copia simple del acta notarial de asamblea general data con fecha 8 de setiembre de 2013, fecha con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; así como obedece a otros fines del Asentamiento Humano Cerro Sauce Alto que no inciden estricta y formalmente sobre la posesión alegada por “el administrado”; por lo que, no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- c) La copia simple de la constancia de posesión emitida por el Asentamiento Humano Cerro Sauce Alto, con fecha 10 de mayo de 2011, no constituye instrumento emitido por entidad pública en el ejercicio de sus funciones; por ende, no es un medio probatorio que acredite la posesión de “el predio”.
- d) La copia simple del Oficio N° 2168-2018/SBN-DGPE-SDAPE, es emitido en el marco de otro procedimiento a cargo de esta Superintendencia, referido a la primera inscripción de dominio contenida en el Expediente N° 1036-2015/SBNSDAPE, motivo por el cual no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

12. Que, en atención a lo expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01666-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 26), mediante el cual se requirió a “el administrado” presentar lo siguiente: **a)** medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; y, **b)** la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el inciso 6) del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia 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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 146.1 del artículo 146° 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”).

13. Que, es preciso señalar que, “el Oficio” fue notificado el **08 de abril de 2024** vía personal, al domicilio consignado por “el administrado” en su escrito presentado con fecha 20 de noviembre de 2023 (S.I. N° 31855-2023), según consta en el cargo de notificación (fojas 26), razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.1 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el 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 del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció el **23 de abril de 2024**.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que, “el administrado” no ha presentado documentación a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” dentro del 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; 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 el presente pronunciamiento no constituye una declaración de fondo.
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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia, de conformidad con los artículos 53° y 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; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 00486-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0444-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el Sr. **ADOLFO COYLA SUAÑA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda 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. 18.1.1.4

#### **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**