

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0946-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de septiembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 714-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EUGENIO JARA HUERTA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 2 500,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Cerro Colorado del distrito de Pucusana, 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 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 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 con fecha 23 de mayo de 2023 (S.I. N° 12849-2023), **EUGENIO JARA HUERTA** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” por causal prevista en la causal 3) del Artículo 222 del Reglamento (fojas 1 al 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Rommel Egusquiza Noriega, con C.I.P. N° 121214 de marzo de 2023 (fojas 4); **c)** plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil Rommel Egusquiza Noriega, con C.I.P. N° 121214 de marzo de 2023 (fojas 5); **d)** certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX- Sede Lima del 20 de febrero del 2023 (fojas 7 al 10); **e)** declaración jurada del 19 de mayo de 2023 (fojas 12); **f)** constancia de posesión N° 45-2016-GDU/MDP emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana del 14 de marzo del 2016 (fojas 13); **g)** estado de Adeudo de Cuotas emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana del 29 de setiembre de 2012 (fojas 14); **h)** copias de Recibos de Pago del Impuesto Predial (HR-PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana de los años 2012, 2015 al 2016 y 2022 al 2023 (fojas 15 al 33).

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 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, 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° 00783-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2023, complementado con Informe Preliminar N° 01033-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2023, en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido dentro de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37658. Se trata de un predio ubicado en zona de expansión urbana en proceso de ocupación, en un entorno con ocupación mínima, prevaleciendo las áreas sobre las que no hay posesión consolidada.
- ii) Se encuentra incorporado en el Portafolio del Estado con código 173-2023, encontrándose en proceso el pedido de conformidad del titular del pliego para su venta por subasta pública.
- iii) La documentación presentada por “el administrado” a fin de acreditar la antigüedad de la posesión, no se ajusta a lo señalado dentro de la normativa de “el Reglamento”.
- iv) De la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de febrero 2007 a noviembre de 2020, y la Inspección técnica del 24 de enero de 2023 (Informe de Brigada N° 442-2023/SBN-DGPE-SDDI y Fichas Técnicas N° 00073-2023/SBNSDDI y N° 00133-2023/SBNSDDI), se advierte que “el predio” insinúa una delimitación con algunos postes de madera alternados con hilera de plantas, asimismo se observa que está sobre una pequeña loma, donde se encuentra el módulo de madera, que aparenta estar techado con estera, y tener una pequeña terraza al ingreso y un ambiente anexo con paredes de plástico. El referido módulo podría llegar a ocupar una extensión de 25,00 m<sup>2</sup> (que representa el 1% de la extensión de “el predio”), y se aprecia en las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth desde el año 2014, antes de esa fecha, “el predio” se aprecia desocupado, sin cerco ni edificaciones en su interior, y sin señales de alguna actividad de ocupación o uso de suelo.

v) Presenta zonificación ZRE: Zona de Reglamentación Especial, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Pucusana del IMP-MML, de febrero de 2023.

10. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello la causal prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, la que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, lo que se detalla a continuación:

i) Para el inciso 3): 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) acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución, y según las imágenes satelitales de Google Earth disponibles del período 2009 al 2020, se encuentra en ámbito árido, con escasa vegetación, de topografía con suave relieve ondulado. En el periodo de febrero de 2007 a octubre de 2011, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente desocupado y sin edificaciones. De la revisión de la imagen satelital de enero de 2014, se aprecia en “el predio” una caseta de aproximadamente 16 m<sup>2</sup> (0,64%) y el resto del terreno mantiene su condición de desocupado, sin señales de alguna actividad de ocupación o uso de suelo. Finalmente, de la revisión de la imagen satelital de noviembre de 2020, se mantiene la caseta y el resto del terreno desocupado y sin cercar, apreciándose la consolidación de las vías cercanas y algunos lotes son delimitados con cercos.

12. Que, por otro lado, de la evaluación técnica realizada sobre “el predio” se identificó lo siguiente: i) **Ficha Técnica N° 0073-2023/SBN-DGPE-SDDI**, que recoge información de la inspección realizada el 24 de enero de 2023 respecto del CUS 37658 (Partida 11539843), del cual forma parte “el predio”, se encuentra parcialmente ocupado en aprox. 3 300,00 m<sup>2</sup> (8,96%) de los cuales aprox. 200,00 m<sup>2</sup> son módulos de madera y prefabricados de madera dispersa en toda su área, y 3 100,00 m<sup>2</sup> construcciones consolidadas de material noble; ii) **Ficha Técnica N° 00133-2023/SBN-DGPE-SDDI** que recoge información de la inspección realizada el 24 de enero de 2023 respecto del estado CUS 37658: a) Se encuentra parcialmente ocupado por módulos prefabricados de madera dispersos a lo largo de toda su extensión, que suman un área aproximada de 200 m<sup>2</sup>, además de movimiento de tierras con palos de madera que se presume fueron colocados con fines de lotización; b) Por el noreste se evidenció un muro perimétrico de ladrillo con una extensión de 100 metros aprox. y un portón metálico de 5 metros de ancho, además de una construcción de material noble ocupando un área aprox. de 2500 m<sup>2</sup>, también se encontró palos de madera, malla raschel y llantas de caucho en mal estado; c) Por el suroeste se encontró otro muro perimétrico de ladrillo, de aprox. 50 metros, y una construcción de material noble que ocupa un área aprox. de 600 m<sup>2</sup>, con techo de calamina, además de una malla raschel alrededor y pequeñas plantaciones; y d) Por el noroeste existe un muro perimétrico de ladrillo de aprox. 140 metros de longitud.

13. Que, en tal contexto de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, se colige que “el Administrado” desde antes del 25 de noviembre de 2010 no ejerce la posesión en “el predio” y además “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad; motivo por el cual, la solicitud de venta directa no cumple con uno de los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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 Informe Técnico Legal N° 1049-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2023 y el Informe de Brigada N° 857-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2023.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EUGENIO JARA HUERTA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** 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