

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0163-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **1319-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ROBERTO PEDRO LACHIRA ANGULO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 400 000,00 m<sup>2</sup> equivalente a 40 has, ubicado en el sector Huacan distrito de Santa María, provincia de Huaura, 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 (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 (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 21 de noviembre de 2023 (S.I. N° 32009-2023) **ROBERTO PEDRO LACHIRA ANGULO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de "el Reglamento" sin embargo, señala que requiere la compra por posesión consolidada desde el 2008 por tratarse como poseionario (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** solicitud de publicidad registral N° 2023-6529902 (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral (fojas 4); **c)** informe técnico N° 027575-2023-Z.R. N° IX-SEDE -LIMA/UREG/CAT de 7 de noviembre de 2023 (fojas 6); **d)** copia de documento nacional de identidad (fojas 10); **e)** copia de partida registral N° 50136806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 12); **f)** acta de comparecencia de 5 de marzo de 2008 (fojas 17); **g)** declaración jurada de impuesto predial de año 2023 (fojas 19); **h)** cd (archivo digital) (fojas 24); **i)** estudio de factibilidad técnico - económico (fojas 24 al 65); **j)** plano perimétrico (fojas 66); y, **k)** certificado de habilidad (fojas 67).

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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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 complemente 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”.

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, 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 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.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 139-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero del 2024 (fojas 68) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 50136806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 56324.
- ii. “El predio” forma parte del predio identificado con registro N° 242-2021 - CUS 56324, incorporado al Portafolio de predios del Estado en condición vigente, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- iii. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, según referencias de ubicación y área, técnicamente guardan correspondencia con “el predio”, queda a cargo del responsable legal establecer si lo presentado cumple con la formalidad requerida para acreditar la causal de venta.

- iv. Según S.I. N° 10880-2018 del 28.03.2018, la Municipalidad Distrital de Santa María, remite información de la Base Grafica Catastral (digital), de la revisión de esta, se advierte que no figura la poligonal de la posesión que manifiesta “el administrado”, sin embargo, se visualiza la poligonal de la “Asociación de Campesinos “PUKA JIRKA”.
- v. “El predio”, es de naturaleza rural, se ubica aproximadamente a 1.1 km de la sureste del Centro Poblado Huacan, verificándose que no está delimitado con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de terceros; se encuentra en la condición de desocupado, salvo la existencia en su interior del trazo de caminos y un reservorio que abarca menos del 10% de su extensión, y que data de fecha posterior a abril del 2017. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth disponibles periodo 2009 al 2023 y la Ficha Técnica N° 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE.

11. Que, en tal sentido, respecto de “el predio” al haberse determinado que se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “la administrada” teniendo en cuenta para ello la causal prevista en el inciso 3) y 4) 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”).
- ii) **Para el inciso 4): a)** el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del décimo considerando de la presente Resolución, y según las imágenes satelitales de Google Earth disponibles del periodo 10.2009 al 03.2012 se encuentra en condición de desocupado sin delimitación alguna; en el periodo de 12.2013 al 04.2017, se advierte la aparición por el lindero sur, un muro que delimita un terreno colindante; en el periodo de 08.2019 a la imagen más recientes del año 04.10.2023 se observa la aparición de un reservorio y un camino de acceso, el resto del área se encuentra sin delimitación física y desocupado sin el desarrollo de actividad alguna. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

13. Que, por otro lado, de la evaluación técnica realizada sobre “el predio” se identificó lo siguiente: i) Ficha Técnica N° 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 10 de marzo 2011 respecto del predio del estado CUS 56324 (Partida 50136806), ámbito donde recae “el predio” advirtiendo que: *“2.- En su interior se encontró parcialmente la ocupación de terceros (pequeñas parcelas de sembríos. 5 chozas precarias de esteras abandonadas y dos canales rurales de tierra abandonados (en un área menor al 1% del predio), y el resto del predio se encuentra libre de ocupación y edificación...”*; en tal contexto ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la solicitud de “el administrado” no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo primer 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.

15. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002- 2022/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, el Informe de Brigada N° 116-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 febrero de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 163-2024/SBN-DGPE-SDDI de 29 de febrero de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROBERTO PEDRO LACHIRA ANGULO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento 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, 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**