

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0256-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de marzo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **1047-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **VALENTÍN CHIPANA GALLEGOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 2 500 m<sup>2</sup>, ubicada en la Parcela C, a la altura del Km. 4.5 de la carretera Lima a Pucusana, 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 (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 “SBN”, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante “ROF de la SBN”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado con fecha 04 de septiembre de 2023 (S.I. N° 23971-2023), **VALENTÍN CHIPANA GALLEGOS** (en adelante “el Administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” por causal prevista en la causal 3) del Artículo 222 de “el Reglamento” (fojas 1 al 2). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** documento nacional de identidad de “el Administrado” (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Rommel Egusquiza Noriega, con C.I.P. N° 121214, de marzo de 2023 (fojas 4); **c)** plano de ubicación y localización (Lámina U-01) suscrito por el ingeniero civil Rommel Egusquiza Noriega, con C.I.P. N° 121214, de marzo de 2023 (fojas 5); **d)** plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil Rommel Egusquiza Noriega, con C.I.P. N° 121214, de marzo de 2023 (fojas 6); **e)** copia de memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Luis González Rodríguez, R.C.I. N° 18246 (fojas 7); **f)** plano perimétrico (Lámina P-01) suscrito por el ingeniero civil Luis González Rodríguez, R.C.I. N° 18246 (fojas 8); **g)** plano de ubicación y localización (Lámina U-01) suscrito por el ingeniero civil Luis González Rodríguez, R.C.I. N° 18246 (fojas 9); **h)** copia del certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX- Sede Lima, publicidad N° 651361 del 01 de febrero del 2023 (fojas 10 al 11); **i)** copia del Informe Técnico N° 004074-2023-Z.R. N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 12 de febrero de 2023 (fojas 12 al 13); **j)** copia de gráfico de evaluación técnica (fojas 14); **k)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, del 21 de julio de 2023 (fojas 15); **l)**

constancia de posesión N° 0487-2011-DDU/MDP emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana del 21 de diciembre de 2011 (fojas 16); **m**) copia de un certificado de fecha 15 de abril de 2002 emitido por la Asociación de Propietarios y Posesionarios de Cerro Colorado del Distrito de Pucusana (fojas 17); y, **n**) copia de la declaración de autoavalúo (HR y PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana de los periodos: 2012, 2013, 2014, 2016 y 2018 (fojas 18 al 32).

**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, 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° 01510-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2023 complementado con Informe Preliminar N° 00404-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 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 denominado Propiedad Estatal – PARCELA C de 1 854 705,46 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11539843 del Registro de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37658.
- ii)** Se encuentra incorporado en el Portafolio del Estado con código 172-2023, encontrándose en proceso el pedido de conformidad del titular del pliego para su venta por subasta pública; asimismo, no se superpone con solicitudes de ingreso de actos de administración o disposición pendientes o en trámite, según el GEOCATASTRO – SBN.
- iii)** De la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de febrero 2007 al más actual noviembre de 2020, se advierte lo siguiente: **a)** del período 2007 hasta 2013, “el predio” no tiene delimitación física y desocupado, sin indicios que haya sido usado y/o destinado a un determinado; **b)** en el periodo 21 de enero 2013 a febrero 2016, se advierte ocupación en incremento pero no presenta un porcentaje significativo en “el predio”; **c)** del periodo 27 de enero de 2017 a noviembre 2020, la situación de “el predio” no ha cambiado ni presentada cerco perimétrico; y, **d)** en el año 2023, se advierte una pequeña área construida, la que se trataría de una caseta de seguridad.

- iv) Presenta zonificación ZRE: Zona de Reglamentación Especial, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Pucusana aprobado por Ordenanza N° 1086-MML del 18.10.2007.
- v) Considerando que “el predio” forma parte de un área incorporada a la subasta, denominada PARCELA 20 con un área de 26,198.34 m<sup>2</sup>, en cuyo procedimiento se realizó una inspección en campo recogida en la Ficha Técnica N° 00072-2023/SBN-DGPE-SDDI, del cual se desprende que se encuentra parcialmente ocupado en un aproximado de 63,00 m<sup>2</sup> (2.52%) de los cuales 38,00 m<sup>2</sup> son módulos prefabricados de madera dispersos en toda su área y de 25,00 m<sup>2</sup> comprende a una construcción consolidada de material noble.

**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, de la evaluación técnica realizada sobre “el predio”, tal como se indicó en el ítem vi) del noveno considerando de la presente Resolución, se identificó la Ficha Técnica N° 00072-2023/SBN-DGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada por profesionales de esta Subdirección el 24 de enero de 2023 respecto del CUS 37658 (Partida 11539843), del cual forma parte “el predio”, advirtiéndose que se encuentra parcialmente ocupado en aprox. 63,00 m<sup>2</sup> (2.52 %) de los cuales aprox. 38,00 m<sup>2</sup> son módulos de madera y prefabricados dispersos en toda su área, y el 25,00 m<sup>2</sup> corresponde a una construcción consolidada de material noble.

**12.** Que, a mayor abundamiento según las imágenes satelitales del Google Earth disponibles del período 2007 al 2020, se advierte durante el período 2007 hasta 2013, que “el predio” no tiene delimitación física y se encuentra desocupado. En el período de enero 2013 a febrero 2016, se advierte una ocupación en incremento, pero no presenta un porcentaje significativo en “el predio”, precisando que del periodo 2017 a noviembre 2020, la situación no ha cambiado ni presenta cerco perimétrico; y en el año 2023, se observa una pequeña área construida que se trataría de una caseta de seguridad.

**13.** Que, es necesario indicar que la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, en el Informe N° 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio del 2022, precisa, entre otros, que: “ (...) *la prueba documental de la posesión debe guardar congruencia con los demás documentos que obren en el expediente abierto para tramitar la solicitud, así como con la información catastral y administrativa (informes de supervisión, fichas técnicas, entre otros) que obra en el legajo del Código Único SINABIP del predio materia de interés. Dicha congruencia debe tener en cuenta la dimensión del área que se inspeccionó y se inscribió en primera de dominio respecto de la dimensión del área y actividad a la que se destina el predio solicitado en venta directa por la causal establecida en el inciso 4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151. En suma, debe efectuarse una detallada revisión de la información documental para determinar en función al área solicitada la real situación del predio.*”.

**14.** 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; motivo por el cual, la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos reguladas 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.

**15.** 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 “ROF de la

SBN", "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN", el Informe Técnico Legal N° 0267-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024 y el Informe de Brigada N° 0175-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VALENTÍN CHIPANA GALLEGOS**, 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, comuníquese y publíquese.-**

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**