

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0259-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de marzo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 1348-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **ROFOLFO JULIAN VALENCIA FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 954,80 m<sup>2</sup> (0,0955 ha) ubicado en el sector Centro Poblado de Humaya parte Alta, distrito y 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 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° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de agosto del 2023 (S.I. N° 22950-2023) el señor **ROFOLFO JULIAN VALENCIA FLORES** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el mismo que fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (foja 1), por lo que dicho requerimiento se adecuó a la causal de venta directa prevista en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: **i)** Documento Nacional de Identidad (DNI) (foja 2); **ii)** Copia de búsqueda catastral SBN (fojas 3 al 5); **iii)** Copia de la partida n° 50229629 (foja 6); **iv)** Copia de constancia de posesión judicial (foja 7); **v)** Copia de certificado de posesión n° 038-2022-MPCH (foja 8); **vi)** Copia de plano perimétrico Datum WGS84 (foja 9); **vii)** Copia de la Memoria Descriptiva (foja 10); **viii)** Copia de certificado de habilidad (foja 11); y, **ix)** CD con documentación técnica (foja 12) .

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 numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, por otro lado 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”.

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad 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, 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.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00086-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2024 (fojas 13 al 18), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono conforme a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico y ubicación en el DATUM WGS84, se obtiene un área gráfica de 954,80 m<sup>2</sup> (0,0955 ha), la cual corresponde al área que figura en la documentación técnica referida, razón por la cual, se procede la evaluación con el área solicitada por “el Administrado”.
- ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado que administra esta Superintendencia, a través del aplicativo GEOCATASTRO y el aplicativo SINABIP, “el predio” comprende el ámbito de 954,16 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> en la partida registral N° 50229629 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 141661, y el ámbito de 0,64 m<sup>2</sup> se encuentra sin información de registro CUS. No obstante, revisada la Base Gráfica Registral del visor de SUNARP, se observa que el área materia de interés recae totalmente sobre la partida registral N° 50229629, teniendo esta última la prevalencia de la información con relación al presente acápite, por tanto, se determinó que “el predio” recae totalmente en el ámbito de la partida registral referida de propiedad del Estado.
- iii. De la consulta al geoportal Sistema de Información para la Gestión de Riesgo – SIGRID, se observa que “el predio” se encuentra sobre el escenario de riesgo por inundaciones en masa ante lluvias asociadas al fenómeno de El Niño.
- iv. De la visualización de la imagen satelital del Google Earth de fecha 07 de noviembre de 2010, se observa a “el predio” ocupado por un cultivo (cobertura vegetal) aproximadamente en 335 m<sup>2</sup> y el resto de área en estado desocupado, advirtiéndose la inexistencia de un cerco perimétrico que restrinja el acceso al citado predio. Del mismo modo, en la imagen satelital de fecha 16 de diciembre de 2013 se visualiza a “el predio” en las mismas condiciones detalladas previamente, pero con la cobertura vegetal aumentada aproximadamente a un 407 m<sup>2</sup>. Aunado a ello, dicha condición se mantiene hasta el año

<sup>1</sup> En mérito de la Resolución N° 551-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2019.

2023, conforme se aprecia en la imagen del 04 de octubre de 2023 con la única diferencia de la reducción de la cobertura vegetal aproximadamente a un 158 m<sup>2</sup>.

11. Que, adicionalmente, corresponde indicar que de la revisión del legajo del CUS N° 141661 que obra en el aplicativo SINABIP se advierte que en la inspección técnica realizada el 23 de agosto del 2019 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de esta Superintendencia en el procedimiento de primera de dominio de un área de mayor extensión sobre de la que forma parte “el predio”, recogida en la Ficha Técnica N° 0526-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se constató que: *“8.- Del lado sur del predio en una pequeña extensión superficial se observó la presencia de arborización y dos construcciones precarias y un portón metálico que impidió el acceso; las cuales se encontraban desocupadas al momento de hacer la inspección.”*

12. Que, es necesario indicar que la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, mediante 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.”*

13. Que, en atención a lo expuesto en el párrafo precedente, si bien lo expuesto por la Subdirección de Normas y Capacitación, versa en torno a la causal 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, dicho pronunciamiento también resulta aplicable a la causal 3 del referido marco normativo, toda vez que las citadas causales comparten el mismo presupuesto principal: la posesión, así como también los mismos requisitos formales para su acreditación, conforme se encuentran establecidos en el inciso 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el acápite v) del décimo considerando de la presente resolución, en la inspección realizada por los profesionales de la SDAPE, el 23 de agosto del 2019, recogida en la Ficha Técnica N° 0526-2019/SBN-DGPE-SDAPE, según la cual, se indica que, se encuentra parcialmente ocupado por construcciones precarias (en condición de desocupadas) y un portón metálico, además según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 07 de noviembre del 2010 al 04 de octubre del 2023, se visualiza que “el predio” se encuentra ocupado por una cobertura vegetal y el área restante sin ocupación, situación que fue corroborada. En consecuencia, la solicitud de venta directa de “el Administrado” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, constituyendo razón suficiente para 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.

16. 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 con 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° 00173-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0265-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **ROFOLFO JULIAN VALENCIA FLORES**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, a fin de que

procedan 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° 18.1.1.11

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**