

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0260-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de marzo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 1352-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **ALEJANDRO EPIMACO ZELAYA CHAVEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 13 843,40 m<sup>2</sup> (1.3843 ha), ubicado en el distrito de Vegueta, provincia de Huara 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 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 11 de octubre del 2023 (S.I. N° 27713-2023) el señor **ALEJANDRO EPIMACO ZELAYA CHAVEZ** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal 3 establecida en el artículo 222 de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: **i)** Documento Nacional de Identidad (DNI) (fojas 2); **ii)** memoria descriptiva y plano perimétrico-ubicación de “el predio” (fojas 3 y 4); **iii)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 3657640-2023 expedido el 10 de julio de 2023 (fojas 7 al 11); **iv)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 12); **v)** Constancia de Posesión N° 725-2006-ALC/MDV de fecha 8 de junio de 2006 (foja 13); **vi)** Certificado de posesión de terreno eriazado expedido por la jueza de paz del distrito de Vegueta provincia de Huaura y departamento de Lima con fecha 22 de octubre de 2008 (fojas 14 y 15); y, **vii)** CD con documentación técnica complementaria (fojas 16).

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 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 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° 00009-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero del 2024 (fojas 17 al 21), 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 Zona 18, se obtiene un área gráfica de 13 843,40 m<sup>2</sup>, la cual corresponde al área que figura en la documentación técnica referida, razón por la cual, se procede con la evaluación del 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 a la Base Gráfica Registral mediante el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup>, en la partida registral N° 50233496 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huacho, Zona Registral N° IX- Sede Lima, y anotado en el registro SINABIP con CUS N° 149480.
- iii. De la consulta al Visor del Instituto Geográfico Nacional (IGN) se observa que gráficamente “el predio” se encuentra atravesado de manera transversal por una acequia.
- iv. Revisado el visor del Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres (SIGRID) del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED) se advierten dos canales que discurrirían próximos a su lindero Sur: Primavera Concesionario y Miramar Bajo.
- v. De la revisión del aplicativo GEOCATASTRO, “el predio” se encuentra sobre el ámbito del predio incorporado en el Portafolio de predios del Estado con el Código N° 1637-2020.
- vi. De acuerdo con las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de abril del año 2009, “el predio” se sitúa sobre un contexto eriazo con suelo ondulado de moderada pendiente; asimismo, se evidencia

<sup>1</sup> Mediante la Resolución N° 1388-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2019.

que no existe delimitación física que restrinja el acceso de terceros distinto a “el Administrado”. Al interior no se advierte el desarrollo de actividad alguna, concluyéndose que se encontraba desocupado, dicha condición se mantiene hasta la imagen de abril del 2017.

- vii. Asimismo, corresponde indicar que en la inspección técnica realizada el 26 de febrero del 2019 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de esta Superintendencia, recogida en la Ficha Técnica N° 0270-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se constató respecto del CUS N° 149480, que se encuentra parcialmente ocupado por viviendas de material precario, cercos de fierro y de madera. Asimismo, durante la inspección se encontró a la señora Delina Malva Zorilla identificada con Documento Nacional de Identidad N° 3230003, la cual indicó ser propietaria de una parte de “el predio”, presentando posteriormente documentación ante esta Superintendencia (a través de la S.I N° 28823-2019), con la cual sustentaría su posesión de un área de 8 762, 40 m<sup>2</sup>.

11. Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio” y en atención al punto iii) y iv), esta Subdirección, a través del Oficio N° 00155-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2024 notificado el 12 de enero del 2024, reiterado mediante Oficio N° 00829-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2024 notificado el 23 de febrero de 2024, solicitó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente; asimismo, nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. Al respecto, a través del Oficio N° 025-2024-ANA-AAA.CF-ALA.H (S.I N° 06100-2024) la Autoridad Local del Agua de Huaura programó para el 11 de marzo del presente, una evaluación en campo de “el predio”, con el objetivo de recabar información para atender el requerimiento solicitado.

12. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el cuarto y octavo considerando de la presente resolución, evaluar si “el Administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada.

13. 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.*”.

14. 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 para su acreditación, conforme se encuentran establecidos en el inciso 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

15. Que, conforme se indica en el numeral vii) del décimo considerando de la presente resolución, en la inspección realizada por los profesionales de la SDAPE, en el procedimiento de inmatriculación a su cargo, el 13 de setiembre del 2018, recogida en la Ficha Técnica N° 0270-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se indica que, el predio de mayor extensión del cual forma parte “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por viviendas. Aunado a ello, durante la inspección se encontró a la señora Delina Malva Zorilla identificada con Documento Nacional de Identidad N° 3230003, la cual indicó ser propietaria de un área de 8 762, 40 m<sup>2</sup>; además, según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre abril del 2009 a abril del 2017, se visualiza que “el predio” no tiene delimitación física que restrinja el acceso de terceros distinto a “el Administrado”. 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.

**16.** 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.

**17.** 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”.

**18.** Que, en relación a la información solicitada a la ANA considerando que corresponde declararse la improcedencia liminar de la solicitud, se prescinde de dicho requerimiento de acuerdo al artículo 98° de “el Reglamento”.

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° 00181-2024 /SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0274-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **ALEJANDRO EPIMACO ZELAYA CHAVEZ**, 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**