

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0131-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **445-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el señor **ALBERTO EDGARDO HUAMANCHUMO CHONCEN**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 76 887,66 m² ubicado en el Centro Poblado Los Chimús, distrito de Samanco, provincia del Santa, departamento de Ancash; 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 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, 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 el 27 de abril de 2024 (S.I N° 11431-2024), el señor **ALBERTO EDGARDO HUAMANCHUMO CHONCEN** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en mérito a la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, para tal efecto adjunta los siguientes documentos: i) plano perimétrico; ii) plano de ubicación y localización; iii) memoria descriptiva; iv) certificado de búsqueda catastral del 29 de agosto de 2023 emitido por la Oficina Registral de Chimbote; v) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado del 25 de abril de 2024; vi) Constancia de Posesión emitido por la Tenencia de Gobernación del Centro Poblado Los Chimús de la Dirección General del Gobierno Interior del Ministerio del Interior del 16 de octubre de 2009; vii) constancia de no adeudos emitida por la Municipalidad Distrital de Samanco del 15 de agosto de 2023; viii) copia de recibos de pago de los años 2017 al 2023 emitidos el 04 de agosto de 2023; y, ix) copia de la declaración jurada del

impuesto predial PR y HR de los años 2017 al 2023 emitidos por la Municipalidad Distrital de Samanco.

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 complemente 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00841-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2024; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la revisión de la documentación técnica, “el Administrado” presenta plano y la memoria descriptiva con el cuadro de coordenadas en el datum PSAD-56 zona 17 sur, el cual, graficado da como resultado un área de 76 887.66 m², la misma que se encuentra conforme con el área formulada por “el Administrado”.
- ii) Adicionalmente adjunta el Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad N° 2023-5330460, el cual señala: (...) *Se determina que conforme la documentación presentada el área materia de búsqueda presenta superposición gráfica total con el predio inscrito en la Partida N°11110269 (título N° 2018-1256297).*
- iii) De la poligonal obtenida da un área de 76 887,66 m², en sistema PSAD-56, Zona 17 sur, se tiene que la misma recae dentro de un área de mayor extensión correspondiente al predio estatal identificado con la partida registral N° 11110269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con registro SINABIP CUS N° 121167.
- iv) De la consulta a la Base Cartográfica de Predios del Estado a través del aplicativo GEOCATASTRO y a la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que gráficamente que “el predio” se superpone totalmente sobre el ámbito mayor inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 11110269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, asignado con CUS N° 121167.
- v) De la lectura de la partida N° 11110269 del Registro de Predios de la Oficina Registral

de Chimbote, corresponde a una primera inscripción de dominio con un área de 1 237 616.02 m², ubicada al oeste del Centro Poblado Caleta Los Chimús, distrito de Samanco, provincia de El Santa y departamento de Ancash, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución N° 1287-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de diciembre de 2015.

- vi) De la consulta a las imágenes satelitales de Google Earth del período 2011 al 2023, se verifica que “el predio” presenta topografía llana, terreno erizado y en las imágenes no se observa construcciones o actividad que nos indique ocupación de “el predio”. Asimismo, los linderos presentados en los documentos difieren en los colindantes de la derecha e izquierda.
- vii) De la búsqueda de imágenes del Street View de Google Earth de fecha 09.2013, no se observa construcción, delimitación o actividad económica que indique la ocupación de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010.

10.Que, a fin de complementar la información sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio”, se consultó en el legajo del Apicativo SINABIP relacionado al CUS N° 121167, la existencia de información documental de la inspección efectuada por esta Superintendencia, de lo cual se evidenció que:

- a) La Ficha Técnica N° 1335-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de diciembre de 2015, correspondiente a la inspección efectuada por profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en el ámbito del CUS N° 121167, en el cual, se indica que este tiene la condición de desocupado.
- b) Informe Técnico Legal N° 1551-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de diciembre de 2015, correspondiente a la inspección efectuada por profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en el ámbito del CUS N° 121167, en el cual, se indica en el ítem de ocupación que este tiene la condición de desocupado.

11.Que, es necesario indicar que, la Subdirección de Normas y Capacitación (SDNC) de esta Superintendencia, a través del 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.”*

12.Que, si bien lo expuesto por la SDNC 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 sub numeral 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13.Que, es preciso indicar que, para el supuesto de venta directa previsto en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, se regulan los siguientes requisitos: **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 de la causal 3”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito de la causal 3”); los cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

14.Que, conforme se indica en el décimo considerando de la presente resolución, en la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 17 de noviembre de 2015, recogida en la Ficha Técnica N° 1335-2015/SBN-DGPE-SDAPE se colige principalmente que el ámbito total del CUS N° 121167 se encuentra desocupado. En tal sentido, se colige que “el predio” se encuentra en condición de desocupado.

15. Que, asimismo, la situación física de “el predio”, conforme se indica en el ítem vi) y vii) del noveno considerando de la presente resolución, queda corroborado con lo visualizado en las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, en las cuales, “el predio” se aprecia desocupado sin delimitación alguna.

16. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que, “el Administrado” no cumple con los presupuestos de la causal de posesión para venta directa referido en el décimo tercero considerando de la presente Resolución, puesto que, por lo expuesto, no viene ejerciendo la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010, constituyendo razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

17. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa conforme a los fundamentos antes expuestos, no corresponde revisar o evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada” para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo dispuesto por la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia, de conformidad con los artículos 53° y 54° del “ROF de la 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00042-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0135-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **ALBERTO EDGARDO HUAMANCHUMO CHONCEN**, 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 expediente, 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).

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