

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0231-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **030-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ELIAS UNISIMO MANSILLA DIAZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de **19,781'960,00 m² (197.8196 ha)**, ubicado en el Sector Pampas de Ñoco, del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha y departamento de Ica; 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 02 de diciembre del 2024 (S.I. N° 35400-2024), **ELIAS UNISIMO MANSILLA DIAZ** (en adelante "el administrado"), solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio", invocando el literal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA normativa derogada por "el Reglamento", siendo actualmente regulada la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** plano perimétrico (fojas 3); **c)** memoria descriptiva (fojas 4); **d)** declaración jurada (fojas 6); **e)** proyecto (fojas 7 al 24).

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0077-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2025 (fojas 18); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) El área grafica resultante para la evaluación ha sido de **1'978,195.0668 m2, (197.8195 ha)**.
- ii) “El predio” se superpone parcialmente con 08 propiedades inscritas, como se muestra en el siguiente detalle:

ID	CUS	Titular	Denominación	Partida y Of. Reg.	Área (m2)	%	Actos Administrativos
1	20059	MINAGRI	U.C. 90451	40004190 Chincha	819228.26	41.4146	---
2	20192	MINAGRI	U.C. 90445	40009567 Chincha	264737.78	13.3827	---
3	182093	Estado - SBN	Parcela 6	11090816 Chincha	36590.35	1.8496	Afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha - MPCH
4	182092	Estado - SBN	Parcela 4	11090814 Chincha	149.97	0.0076	Afectación en uso a favor de la MPCH
5	89638	MINAGRI	U.C. 90447	40004247 Chincha	74.46	0.0001	---
6	182097	Estado - SBN	Parcela 5	11090815 Chincha	18799.82	0.9503	Afectación en uso a favor de la MPCH
7	182098	Estado - SBN	Parcela 7	11090817 Chincha	822488.29	41.5885	Afectación en uso a favor de la MPCH
8	50620	MINAGRI	U.C. 90451	11016046 Chincha	16126.13	0.8152	---
Área total					1'978,195.06	100	

- iii) “El predio” no contaría con zonificación.
- iv) Conforme se aprecia en el Google earth, herramienta de apoyo técnico referencial; cuando la escala y resolución lo permite, en la imagen satelital del más reciente del 23.02.2024, se ubicaría fuera del ámbito de expansión urbana, tiene topografía relativamente plana, no se aprecia delimitación física, parcialmente ocupado por viviendas precarias (30% aprox.), se advierte textura variada lo que probablemente correspondería a una zona de disposición final de residuos sólidos o movimientos de suelo, sin descartar la existencia de otros elementos en su interior que por la resolución de la imagen no es identificable.
- v) Se ha realizado la búsqueda del plano de Zonificación de dicho sector, no encontrándose resultados, que nos permitan evaluar la aplicación del artículo 03 de la Ley 31145 sobre aquellas áreas de titularidad del MIDAGRI, por lo tanto, no corresponde continuar con la evaluación técnica de otros aspectos técnicos; sin perjuicio de ello, se informará de la situación física y de ocupación de “el predio”.

10. Que, respecto a las áreas 819 228.26 m²; 264 737.78 m²; 74.46 m² y 16 126.13 m² (que representa el 41.4146%; 13.3827%; 0.0001% y 0.8152% respectivamente) se encuentran inscritos a favor de Ministerio de Agricultura y Riego - MIDAGRI, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas.

11. Que, respecto a las 36 590 m², 149,97 m²; 18 799.82 m² y 822 488.29 m² (que representa el 1.8496%; 0.0076%; 0.9503% y 41.885% respectivamente) si bien se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sobre éstos recaen actos de administración vigentes (afectación en uso) a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2^o del Decreto Legislativo N^o 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N^o 803.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N^o 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N^o 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N^o 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N^o DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N^o 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N^o 095-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N^o 00238-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELIAS UNISIMO MANSILLA DIAZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

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).

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