



## **RESOLUCIÓN N° 0257-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de febrero del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N° 775-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **HEBERTH ESPINOZA GOICOCHEA** y la señora **MARCELA RAMÍREZ ALVARADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio de 324,31 m<sup>2</sup>, ubicado en la calle San Juan Bosco S/N, distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura (en adelante “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 20 de noviembre del 2024 (S.I. N° 33788-2024) el señor **HEBERTH ESPINOZA GOICOCHEA** y la señora **MARCELA RAMÍREZ ALVARADO** (en adelante “los Administrados”), solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: **a)** Memoria descriptiva, suscrita por Ing. William Moran Rodríguez, con registro CIP N° 18657; y, **b)** Plano perimétrico, suscrito por Ing. William Moran Rodríguez, con registro CIP N° 18657.

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 “los Administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01352-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2024, 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 17S, se obtiene un área resultante de 326,28 m<sup>2</sup> (en adelante “el área gráfica”) advirtiéndose discrepancia mayor al área solicitada en 2,07 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra dentro de las tolerancias catastrales, por lo que la evaluación efectuada se realizó con el área resultante.
- ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado de la “SBN” a través del aplicativo GEOCATASTRO que administra esta Superintendencia, se ha verificado que el área solicitada recae totalmente sobre la propiedad inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia<sup>1</sup> anotado en la partida registral N° 11096128 del Registro de

<sup>1</sup> En mérito de la Resolución N° 0348-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2019.

Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I– Sede Piura, asignado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 138679.

- iii. Adicionalmente, de la consulta en el visor Sunarp al cual accede la “SBN”, se ratifica que “el área gráfica” se superpone con la partida registral N° 11096128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, apreciándose un desplazamiento gráfico.
- iv. De la revisión del aplicativo GEOCATASTRO, se verifica que el área solicitada se superpone sobre el ámbito del predio incorporado al portafolio inmobiliario del Estado, con el código N° 1458-2020, vinculado al CUS N° 138679.
- v. En relación con el cambio físico y ocupación sobre el área materia de interés, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2010 al 2024 (Anexo 1), el cual es usado como herramienta de apoyo técnico referencial cuando la escala y resolución lo permite, observándose lo siguiente:
  - Se observa en la imagen satelital del 25.03.2010, que el área materia de interés se encuentra totalmente desocupada, siguiendo tal situación en años posteriores. Adicionalmente, se aprecia que presenta topografía relativamente plana, ubicada en área urbana, con el frontis para la calle San Juan Bosco.
  - En la imagen satelital de fecha 27 de diciembre de 2022, se observa delimitación la que no es coincidente con el área materia de interés.

11. Que, en ese sentido, de la evaluación legal efectuada, se ha determinado que “el área gráfica” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11096128 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, además constituye un predio dominio privado estatal de libre disponibilidad, razón por la cual corresponde continuar con la evaluación de la solicitud presentada por “los Administrados”.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es necesario indicar que la Subdirección de Normas y Capacitación 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 descrito en el considerando 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”.

14. Que, conforme se indica en el numeral v) del décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo comprendido entre el año 2010 al 2021, se visualiza que “el predio” se encuentra en su totalidad en condición de desocupado; al respecto de la revisión del aplicativo SINABIP, en el cual obra información acerca del registro de los predios estatales; se ha advertido que en la inspección técnica realizada el 06 de setiembre de 2017 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) de esta Superintendencia, recogida en la Ficha Técnica N° 0407-2019/SBN-DGPE-SDAPE, se constató

respecto del CUS N° 138679, que se encontraba en aquella fecha totalmente desocupado, toda vez que en la referida ficha técnica se indicó lo siguiente: “(...) **EL PREDIO DEL ESTADO ES DE NATURALEZA URBANA, DE TOPOGRAFÍA PLANA Y SUELO ARENOSO, TIENE FORMA RECTANGULAR, SE ENCUENTRA DESOCUPADO ENCONTRÁNDOSE FÍSICAMENTE EN UNA ZONA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN** (...)”.

15. Que, por lo expuesto en el décimo segundo, décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “los Administrados”.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “los Administrados”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

17. 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 la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, para lo cual se deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 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 Informe de Brigada N° 00104-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2025, y el Informe Técnico Legal N° 0266-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **HEBERTH ESPINOZA GOICOCHEA** y la señora **MARCELA RAMÍREZ ALVARADO**, 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**

## ANEXO 1



Imagen 3: "El predio" desocupado, imagen del 25.03.2010. Fuente: Google earth.



Imagen 4: "El predio" desocupado, imagen del 07.02.2015. Fuente: Google earth.



Imagen 5: "El predio" desocupado, imagen del 11.22.2021. Fuente: Google earth.



Imagen 6: "El predio" desocupado, imagen del 27.12.2022. Fuente: Google earth.



Imagen 7: "El predio" desocupado, imagen del 17.02.2024. Fuente: Google earth.