

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0448-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **708-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA CIUDADELA PACHACÚTEC**, representada por su presidente, Alejandro Calle Zevallos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de tres (03) terrenos con continuidad física, identificados de la siguiente manera: "Parcela 1" de 306 386 m² (30.6386 ha) (en adelante "el predio 1"); "Parcela 2" de 282 073,85 m² (28.2074 ha) (en adelante "el predio 2"); y, "Parcela 3" de 1 342 476,57 m² (134.2477 ha) (en adelante "el predio 3"), ubicados en el distrito de Túpac Amaru, provincia de Pisco y departamento de Ica (en adelante llamado en conjunto "los predios"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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-VIVIENDA¹, Resolución N° 0064-2022/SBN² y Resolución N° 0066-2022/SBN³ (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".

¹ Decreto Supremo que aprueba la Sección Primera del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, publicado en el diario oficial El Peruano el 16 de septiembre de 2022.

² Resolución que aprueba la Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicado en el diario oficial El Peruano el 21 de septiembre de 2022.

³ Resolución que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de septiembre de 2022.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de agosto del 2024 (S.I. N° 24944-2024), Alejandro Calle Zevallos, representante de la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA CIUDADELA PACHACUTEC** (en adelante “la Asociación”) solicitó la venta directa respecto de “los predios” invocando la causal de venta directa prevista en el numeral 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: a) Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) del presidente de “la Asociación”; b) Certificado de vigencia con publicidad N° 5687655-2023 expedido por la Oficina Registral de Pisco con fecha 14.09.2023; c) Constancia de posesión expedida por el Juzgado de Tupac Amaru Inca con fecha 22.01.2024; d) Constancia de posesión expedida por el Juzgado de Tupac Amaru Inca con fecha 08.09.2024; e) Propuesta para el programa de Generación del suelo urbano; f) Documentación técnica firmada por el Ing. civil Cabrera Aguilar Ricardo Baldwin CIP 306932 (Planos de ubicación y localización y Memoria descriptiva de “los predios); y, g) Fotografías de “los predios”.

4. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con 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 el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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, en tal sentido, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01149-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2024, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “los predios”, lo siguiente:

- i) Revisado de los Planos Perimétricos se tiene que respecto de “el predio 1” se consigna el número de la partida registral N° 11034697, para “el predio 2”, se consigna la partida registral N° 11034698 y sobre “el predio 3”, la partida registral N° 11023679, pertenecientes a la Oficina Registral de Pisco, y para todos los casos se indica que son de propiedad del Estado. Por lo que, se procedió a la consulta al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP, teniendo como parámetro las partidas previamente citadas, verificándose que se encuentran registradas con los siguientes Códigos Únicos Sinabip (CUS): CUS N° 90854, CUS N° 90856 y CUS N° 58460, los cuales corresponden a los predios de 300 187,82 m², 280 277,86 m² y 1 359 242,35 m², respectivamente, razón por la cual se realizó la evaluación de la información gráfica y literal de los CUS mencionados.
- ii) De la consulta a la base única de predios del Estado – SBN y al aplicativo Geocatastro que administra esta Superintendencia y del Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se visualiza la superposición con las siguientes partidas registrales, pertenecientes a la Oficina Registral de Pisco:

N.º de Predio	CUS	Partida	Titular	M2
Predio 1	90854	11034697	Estado - SBN	300 187,82
Predio 2	90856	11034698	Estado	280 277,86
Predio 3	58460	11023679	Estado	1 359 242,35

Respecto de la partida registral N° 11034697 de la Oficina Registral de Pisco

- En el Asiento D00003 corre la inscripción de la Resolución N° 362- 2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15.06.2016, en la que resuelve declarar que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento cumple con las acciones para promover al “Proyecto Urbano Integral - Ciudadela Pachacútec”, respecto a un área de 300 187,82 m² (...) Asimismo, la referida Resolución indica que el citado Ministerio ha cumplido con las acciones para promover, facilitar el desarrollo y ejecutar el proyecto urbano integral Ciudadelas de Pachacútec en la partida registral N° 11034697 por lo que disponen la vigencia de dominio a favor del Ministerio, y en el plazo máximo de 2 años a partir de la notificación se deberá presentar el contrato de adjudicación o concesión.
- En el asiento D00004 se inscribe la Resolución N° 256-2019/SBN-DGPESDDI de fecha 14 de marzo de 2019 que aprueba la suspensión de plazo por tres (03) años computados desde la notificación de la Resolución N° 362-2016/SBN-DGPE-SDDI, a fin de que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento cumpla con lo previsto en el artículo 3° de la mencionada Resolución.
- En el asiento C00002 corre inscrita la reversión de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales por haberse dispuesto así en la cláusula primera de la Resolución N° 1142-2023/SBN-DGPE-

SDAPE de fecha 10.11.2023, por incumplimiento de la obligación establecida en la Resolución N° 256- 2019/SBN-DGPE-SDDI.

Respecto de la partida registral N° 11034697 de la Oficina Registral de Pisco

- Se verifica que esta fue independizada de la Partida Registral N° 11023679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mérito al Oficio N° 276-2015-VIVIENDA-OGA del 02 de marzo de 2015, advirtiéndose la anotación de correlación de la carga de la partida matriz.
- En el Asiento C00002 corre inscrita la Resolución N° 551-2018/SBNDGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2018, que dispone la reversión de la transferencia a favor del Estado Peruano, por incumplimiento de la finalidad, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión respecto al predio inscrito en la citada partida registral.

Respecto de la partida registral N° 11023679 de la Oficina Registral de Pisco

- En el Asiento D) corre inscrita la carga inscrita mediante Resolución N° 011-2012/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2012, en la que resuelve que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, deberá cumplir con la finalidad para la cual se transfiere los predios submateria, en el plazo máximo de tres (03) años contados a partir de la notificación da la mencionada Resolución; caso contrato se revertirá a favor del Estado. Asimismo, en el asiento D0002 la ampliación de la citada carga, por un año adicional.
- En el Asiento B0003, señala que según el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos N°2013-188/MC de fecha 16/04/2013 expedido por el arqueólogo de la Dirección de Arqueología del Ministerio de cultura Luis Milla Simón y el director Luis Enrique Cáceres Rey de la Dirección de Arqueología del Ministerio de Cultura, concluyendo lo siguiente:

No existen restos arqueológicos en el área del proyecto "Ciudadela Pachacútec", el cual presente un área de 1 906 723,12 m² a excepción de la poligonal que se encuentra al interior de la poligonal de la Ciudadela Pachacútec, donde SE ENCUENTRA EVIDENCIAS ARQUEOLÓGICAS AISLADAS con un área de 32 984,9107 m². Y un perímetro de 728.249 ml ubicado en el predio inscrito en la Partida N° 11023679.

Sobre el particular, se realizó la consulta al geo visor del Ministerio de Cultura - SIGDA, advirtiéndose que dicha poligonal no se encuentra aportada; no obstante, se visualiza en el visor de SUNARP, cuya área grafica es de 32 985,96 m² que representa el 2.43% del área total del área en estudio.

- En el asiento C00002 se inscribe la Resolución N° 551-2018/SBN-DGPESDDI del 14 de agosto de 2018, que resuelve disponer la reversión de la transferencia a favor del Estado por incumplimiento de finalidad sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión respecto al predio inscrito en la partida materia de análisis.

iii) Realizada la consulta en el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET, se visualiza que “los predios” se

encuentran superpuestos parcialmente con derechos minero, conforme al siguiente detalle:

N°	Derecho Minero	Código	Tipo de Sustancia / Estado	Titular	Superposición
Predio 1	Hapa Tres	610005823	No Metálica – En trámite	Herber Alcides Palomino Aiquipa	112.569,82 m ²
Predio 2	Hapa Tres	610005823	No Metálica – En trámite	Herber Alcides Palomino Aiquipa	275.555,93 m ²
Predio 3	Hapa Tres	610005823	No Metálica – En trámite	Herber Alcides Palomino Aiquipa	978.774,07 m ²

iv) De la revisión de la plataforma del GEOCATASTRO se advierte lo siguiente:

- Se identificó dos ámbitos incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado con Registro N°257-2020 asociado al CUS 58460(“el predio 3”) con Registro N°255-2020 asociado al CUS 90856 (“el predio 2”) ambos sin propuesta para la venta por subasta pública.
- “El predio 2” y “el predio 3” se superponen parcialmente con la solicitud de ingreso 05043- 2024, correspondiente al expediente N° 346- 2024/SBNSDDI en estado: en trámite.
- Los predios no se superponen con procesos judiciales en trámite o no concluidos.

v) Con relación a la situación física y ocupación del área materia de interés, se procedió a visualizar la imagen de satélite del Google Earth de fecha 28.04.2023 (imagen más actual), advirtiéndose que “los predios”, son de naturaleza eriaza, se ubican al sureste del casco urbano del C.P. Túpac Amaru Inca, verificándose que se encuentran en condición de parcialmente desocupados, constituyen tres terrenos de pendiente suavemente ondulada, no se encuentran delimitados con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, en su interior se visualiza una estructura sin techo y trazos de camino de herradura y/o vías.

Con la finalidad de reforzar el análisis expuesto, se ha identificado lo siguiente:

La Ficha Técnica N° 212-2024/SBN-DGPE-SDS, asociada al CUS N° 58460, corresponde a la inspección efectuada el 29.05.2024, donde se verificó la situación física de “los predios”, conforme se detalla a continuación:

1. Área 1: Ocupada por diversos módulos de material precario (madera, esteras, plástico, palos, etc), así como, una edificación de un nivel de material noble (paredes de ladrillo y columnas de concreto sin techo), distribuidos de manera dispersa en la zona norte y central del predio, que no cuentan con servicios básicos (agua, luz y desagüe). También se observaron estacas y demarcaciones con cal sobre la arena en la zona central del predio. Durante la inspección estuvo presente la señora Hermelinda Guzmán AQUIJE, identificada con DNI N° 80411618, quien manifestó ser representante de la

denominada Asociación Asentamiento Humano Cristo Vive Por Siempre; indicando que su representada viene ocupando el predio supervisado desde el año 2023. Además, existen otras dos asociaciones en el lugar denominadas Asociación Pro Vivienda Ciudadela Pachacútec y la Asociación de Microempresarios Villa Túpac.

2. Área 2: Ocupada por un botadero, el cual se encuentra parcialmente cercado por palos con alambres de púas, vecinos de la zona señalan que estaría a cargo de la Municipalidad Distrital de Tupac Amaru Inca.

3. Área 3: Desocupada y libre de edificaciones.

11. Que, por lo antes expuesto, se determinó que “los predios” son de dominio privado de titularidad del Estado, de libre disponibilidad y pasibles de otorgarse a través de un acto de disposición.

12. Que, ahora bien, de la calificación legal efectuada a través del Informe Preliminar N° 01350-2024/SBN-DGPE-SDDI de 27 de diciembre de 2024, a los documentos presentados por “la Asociación”, se advierte que no presentó documento que declare el proyecto que pretende llevar a cabo sobre “los predios”, como de interés regional o nacional, emitido por la autoridad o entidad competente del sector o la entidad que corresponda; conforme lo establecido en el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR00002- 2022/SBN”, razón por la cual, mediante Oficio N° 02942-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2024 (en adelante “el Oficio”), se le solicitó lo siguiente:

- En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda. O, en el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente.
- Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales” de acuerdo a lo establecido en el numeral 64 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; o en su defecto, en copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, en cumplimiento de lo regulado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)⁴ del “TUO de la Ley N° 27444”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue remitido el 6 de enero del 2025 y 7 de febrero del 2025 al domicilio procesal señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo que el acta de constancia de notificación señala como motivo de la devolución del referido Oficio, lo siguiente: “Sin acceso bajo puerta”.

⁴ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

14. Que, habiendo agotado las vías correspondientes para la notificación de “el Oficio”, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.1 del artículo 21°, en concordancia con el inciso 20.1.1 del numeral 20.1 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”, se procedió con la notificación vía publicación en el diario oficial El Peruano el 20 de febrero del 2025, de acuerdo con lo señalado en el inciso 20.1.3⁵ del numeral 20.1 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”, concordado con el inciso 23.1.2 del artículo 23°⁶ del “TUO de la Ley 27444”, razón por la cual se tiene por bien notificada. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) días hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 07 de marzo de 2025.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “la Asociación” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. 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; y, el Informe Técnico Legal N° 0458-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA CIUDADELA PACHACÚTEC**, representada por su presidente, Alejandro Calle Zevallos, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

5 Artículo 20. Modalidades de notificación

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)

20.1.3 Por publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley. Adicionalmente, la autoridad competente dispone la publicación del acto en el respectivo Portal Institucional, en caso la entidad cuente con este mecanismo.

6 Artículo 23°. - Régimen de publicación de actos administrativos

23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado: (...)

- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.

digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI