



## **RESOLUCIÓN N° 1750-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de diciembre del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° **768-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ELÍAS UNISIMO MANSILLA DÍAZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 470 137,68 m<sup>2</sup> - (147.0138 ha), ubicado en el 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 (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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de noviembre de 2024 (S.I. N° 33692-2024), **ELÍAS UNISIMO MANSILLA DÍAZ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° del de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Documentación técnica elaborada por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal en coordenadas en Sistema UTM WGS84: - Plano Perimétrico - Memoria Descriptiva; **b)** Declaración Jurada de fecha 14.09.2024; y, **c)** Copia DNI.

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” 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, 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, de la evaluación técnico-legal de la solicitud presentada por “el administrado”, esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N° 01314-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de diciembre de 2024, ha advertido respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, comprendido en 07 áreas, según el siguiente detalle:

ID	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área (m²)	(%)	Antecedente Nominal	Actos Adm.
				(O.R. Chincha)				
1	182092	Estado Peruano - SBN	PARCELA 4	11090814	789.11	0.05	Proviene de la Independización de la P.E. 40004247 CUS 89638	Afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha
2	182093	Estado Peruano - SBN	PARCELA 6	11090816	53511.24	3.64	Proviene de la Independización de la P.E. 40009567 CUS 20192	Afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha
3	182094	Estado Peruano - SBN	PARCELA 3	11090813	20220.89	1.38	Proviene de la Independización de la P.E. 40004246 CUS 79991	Afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha
		Estado - SBN	PARCELA 1	11090811	33000.00	2.10	Proviene de la Independización de la P.E. 40009566 CUS 20192	Afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha

5	182096	Estado Peruano - SBN	PARCELA 2	11090812	146683.40	9.98	Proviene de la Independización de la P.E. 40004246 CUS 79991	Afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha
6	182097	Estado Peruano - SBN	PARCELA 5	11090815	20920.20	1.42	Proviene de la Independización de la P.E. 11016046 CUS 50620	Afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha
7	182098	Estado Peruano - SBN	PARCELA 7	11090817	874686.97	59.50	Proviene de la Independización de la P.E. 40004190 CUS 20059	Afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha
<b>Área grafica total</b>					<b>1470137.68</b>	<b>100.00</b>		

ii) Cabe precisar que mediante la Resolución N° 0831-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto, se dispone la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Chincha respecto al área de 1 470 137,68 m<sup>2</sup>, que recae sobre (7) predios estatales inscritos en las Partidas n° 11090811 (CUS 182095); n°11090812 (CUS 182096), n°11090813 (CUS 182094), n°11090814 (CUS 182092), n°11090815 (CUS 182097), n°11090816 (CUS 182093) y n° 11090817 (CUS 182098), con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto “Recuperación de área degradada por residuos sólidos en Pampa Chanchería, sector Pampa de Ñoco, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica”.

iii) De la situación física, se tiene que se ubica en zona de expansión urbana, estaría sin delimitación física y parcialmente ocupado por viviendas precarias (1%), en su interior se advierte textura difuminada lo que correspondería a un terreno de disposición final de residuos sólidos o movimiento de tierras.

10. Que, en virtud del análisis realizado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Municipalidad Provincial de Chincha, ostentando la condición de dominio público de carácter inalienable de conformidad con el literal 2<sup>1</sup> del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; motivo por el cual no es posible evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00868-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2024, y el Informe Técnico Legal N° 1807-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2024.

<sup>1</sup> **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.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ELÍAS UNISIMO MANSILLA DÍAZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** – 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)).  
cuarto

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

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**