



**RESOLUCIÓN N° 1086-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de agosto del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 326-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Sra. **LUZ MARIA IPARRAGUIRRE NAVARRO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 482,30 m<sup>2</sup> ubicado en Lote 1 Mz. A de la Asociación de Propietarios Señor de los Milagros Retamal de Pachacamac; Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima, 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 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, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de febrero del 2024 (S.I. N° 05489-2024), la Sra. **LUZ MARIA IPARRAGUIRRE NAVARRO** (en adelante “la Administrada”) solicita la venta de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** Documentación técnica firmada por el ing. Civil Rolando Abimael Arellano Núñez CIP 204530 (fojas 3 al 5); **ii)** Copia de DNI de “la Administrada” (fojas 15); **iii)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 262161 de 07.02.2024 (fojas 6 al 10); **iv)** Copia del estado de cuenta general contribuyente: Luz María Iparraguirre Navarro de fecha 22/02/2024, otorgado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 16); **v)** Declaración Jurada HR, PU, HLP de los años 2010 al 2023 (fojas 18 al 65); **vi)** Constancia de Posesión N° 1869-2010-MDP/GDUR de fecha 23.07.2010 (fojas 66); **vii)** Acta de Inspección Judicial de Vivienda de fecha 04.10.2023 (fojas 70); **viii)** Constatación Domiciliaria de fecha 25.05.2022 (fojas 74); y, **ix)** Otros documentos (fojas 75 al 82).

4. Que, es pertinente mencionar que en la normativa del SNBE se encuentra el procedimiento de venta directa el cual está 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 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° 00931-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2024 (fojas 83 al 86), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en el datum WGS 84 – Zona 18 sur consignada en la documentación técnica representa un área de 482,30 m<sup>2</sup>, advirtiéndose que esta estaría desplazada aproximadamente en 30 metros al noroeste de su posición real, y con una variación de área de 0,05 m<sup>2</sup> quedando un área resultante de 482,35 m<sup>2</sup>, la que se tomará en cuenta para fines de la presente evaluación, rectificando el desplazamiento advertido por lo que la ubicación es de carácter referencial, sujeto a verificación en campo.
- ii) Efectuada la consulta en la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, el GEOCATASTRO de la SBN y en el visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se ha verificado que “el predio” se encontraría totalmente sobre uno de mayor extensión que cuenta con Registro CUS PROVISIONAL N° 50875 y que no se encuentra inscrito, dicho CUS se encuentra en condición VIGENTE, sub condición EN RECONSTRUCCION, calificación NO CUENTA CON DOCUMENTOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL. Denominado Relleno Sanitario – Terreno 1 Cono Sur.
- iii) De la revisión de la Base SUNARP, se advierte que “el predio” se superpone totalmente con la partida N° 11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina Llanavilla.
- iv) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth del 2005, se aprecia que “el predio” se encuentra delimitado totalmente de material no identificado y en su interior se encuentra un área de 60 m<sup>2</sup> (12.45%) ocupada por módulos precarios para vivienda el cual al transcurrir el tiempo la ocupación se fue consolidando y aumentando hasta la fecha. De la imagen de febrero del 2024 se visualiza totalmente ocupado por material noble de un piso. Del Street view de fecha de enero del 2013, se visualiza que su uso es comercial.

**10.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina Llanavilla, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución.

**11.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00572-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1125-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la Sra. **LUZ MARIA IPARRAGUIRRE NAVARRO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese. -**  
P.O.I N° 18.1.1.8

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**