

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1161-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 218-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CUBAS LOZANO CELINA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 499,70 m² ubicado en el Lote 5, Mazana H 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.º 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 agosto del 2024 (S.I. N° 05490-2024), **CUBAS LOZANO CELINA** (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: **1)** plano de ubicación (fojas 2); **b)** planos perimétricos (fojas 3); **c)** memorias descriptivas (fojas 4); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **e)** declaración jurada de autovaluo emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 27); **f)** acta de inspección judicial de vivencia emitida por el Juzgado de Paz de Huertos de Manchay el 4 de diciembre del 2023 (fojas 32); **g)** constancia de posesión N° 0840-2012-MDP/GDUR, emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 12 de junio del 2012 (fojas 35); **h)** contrato de transferencia de lote de terreno celebrado el 17 de septiembre del 2010 (fojas 38); y, **i)** escritura pública de compra venta celebrado el 27 de septiembre del 2000 (fojas 43).

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 complemente 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° 00987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024 (fojas 53), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “La administrada” presentó un Plano Perimétrico PP-01 con coordenadas UTM en el DATUM WGS84- Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio” que cuenta con un área de 499,72 m², sin embargo, contrastado con las imágenes satelitales se visualiza desplazada respecto de la realidad física, por lo que se procedió a georreferenciar el Plano Ubicación – Ubicación PU-01 remitido, lo que permitió su ubicación referencial. Es preciso indicar que la evaluación técnica se realizará con la poligonal reubicada.
- ii) De la consulta en el visor SUNARP, “el predio” recae totalmente un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina LLanavilla en la Ficha N° 222H que continúa en la Partida registral N° 11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii) De la consulta en el Geocatastro, “el predio” se encuentra gráficamente superpuesto en ámbito del CUS 50875, denominado “Relleno Sanitario-Terreno 1 Cono Sur”, CUS que ha sido analizado para las acciones de saneamiento correspondientes, por parte de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que concluyó con que priman las inscripciones de propiedades registrales, y por carecer de sustento que permita justificar la incorporación de dicho ámbito al dominio estatal.
- iv) “El predio” se ubica en zona urbana consolidada, en ladera de cerro de pendiente suave, se encontraría totalmente ocupado por módulos de vivienda y formaría un aparente lote totalmente cercado, asimismo, delimita con una vía de acceso que según el plano de ubicación correspondería a la Calle Las Begonias, vía de conexión con las vías principales del entorno, los indicios de ocupación datarían del año 2008, en las imágenes del

28.04.2011 se habría consolidado de acuerdo con el entorno urbano y según lo visualizado en la imagen más actual del 02.16.2024 se encuentra totalmente ocupado.

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 sexto considerando de la presente Resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada”, 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° 00611-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1195-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **CUBA LOZANO CELINA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TECERO.- 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 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