



**RESOLUCIÓN N° 1191-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 214-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CONDOR MALPARTIDA DELIA MARTINA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 249,98 m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación de Propietarios Señor de los Milagros Retamal de Pachacamac Mz F Lote 3, 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 23 de febrero del 2024 (S.I. N° 04986-2024), **CONDOR MALPARTIDA DELIA MARTINA** (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: **a)** plano de trasado y lotización (fojas 3); **b)** planos perimétricos (fojas 5); **c)** planos de ubicación (fojas 6); **d)** memorias descriptivas (fojas 7); **e)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **f)** estado de cuenta – detallado emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 13 de febrero del 2024 (fojas 35); **g)** acta de inspección judicial de vivencia emitida por el Juzgado de Paz de Huerto de Manchay (fojas 47); y, **h)** constancia de posesión N° 0058-2010-MDP/GUR emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 11 de noviembre del 2010 (fojas 51).

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 inadmisibile 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° 00860-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2024 (fojas 55), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se adjunta Plano Perimétrico con sistema de coordenadas UTM en Datum WGS84 – Zona 18S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal y ubicación exacta de “el predio”, verificando que el área resultante es 249,98 m<sup>2</sup>, lo cual difiere en 0,02 m<sup>2</sup> del área solicitada (250,00 m<sup>2</sup>), dicha diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales. Por otro lado, se identificó desplazamiento de 30 metros al noroeste de su ubicación conforme grafico del Plano Trazado y Lotización que se adjunta.

En ese sentido, se procederá a realizar el diagnostico con el área grafica resultante y posición modificada teniendo como base la imagen satelital, por lo que la ubicación es de carácter referencial sujeto a verificación en campo, de corresponder. Se precisa a continuación, las coordenadas de la poligonal a evaluar.

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS					
VERTICE	LADO	DISTANCIA (m)	ANGULO INTERNO	COORDENADAS UTM - WGS84 ZONA 18S	
				ESTE (m)	NORTE(m)
1	1 - 2	10.00	89°3'0"	295021.2860	8655761.2223
2	2 - 3	25.00	90°56'59"	295030.0653	8655756.4344
3	3 - 4	10.00	89°3'0"	295018.4605	8655734.2895
4	4 - 1	25.00	90°56'59"	295009.6812	8655739.0774
<b>TOTAL</b>		70.00			

- ii) “El predio” se superpone en su totalidad con ámbito de mayor extensión consignado con CUS n°50875 (provisional), denominado “Relleno Sanitario – Terreno 1 Cono Sur” en

estado no inscrito. Es preciso indicar que, mediante la Resolución n°916- 2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26.09.2019, se resuelve la extinción de la Afectación en Uso otorgada a la Municipalidad Metropolitana de Lima, por incumplimiento de finalidad del predio destinado a “relleno sanitario”.

- iii) Se superpone totalmente sobre ámbito de mayor extensión inscrito en la partida n°11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, titulada a favor de la Comunidad Campesina de “Llanavilla”, lo cual guarda relación con lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC) publicidad n°262164 de fecha 02.02.2024.

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° 00632-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1229-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **CONDOR MALPARTIDA DELIA MARTINA**, 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](http://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**