



## **RESOLUCIÓN N° 0276-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N° **818-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **SONIA LAFORA SENDER**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 16 613,98 m<sup>2</sup>; ubicado en intersección de la carretera de Pisco-Paracas y la carretera Santa Cruz km 10.5, Sector chilca – Santo Domingo, en el distrito de Paracas, provincia de Pisco 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 00066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de diciembre de 2024 (S.I. 37029 -2024), **SONIA LAFORA SENDER** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, manifiesta que se encuentra en posesión de este. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de su DNI; **b)** Copia de la Partida registral N° 11012946 la Oficina Registral de Pisco; **c)** Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con Estado Peruano; **d)** Copia del Contrato de Transferencia de Posesión de terreno Urbano; **e)** Resolución N° 025-GDP del 15.12.2004 emitida por la Gobernación Distrital de Paracas; y, **f)** Memoria Descriptiva y Plano Ubicación, Localización y Perimétrico (ULP-01), documentación técnica con cuadro de coordenadas WGS84 y PSAD56 de fecha 10.2024 firmado por el Ing. Carlos Enrique Soldevilla Choque con CIP N° 52469.

4. Que, el procedimiento 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” y 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00091-2025/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2025, en el que se concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “La administrada” presenta documentación técnica con coordenadas UTM – 18S en DATUM WGS84, lo que permitió la reconstrucción y ubicación de “el predio”; no obstante, se debe indicar que el área de evaluación se encuentra en la intersección de la carretera Pisco-Paracas y la carretera Santa Cruz km 10.5, por consiguiente, no concuerda con las coordenadas proporcionadas, por lo que se pone en conocimiento que se tomará en evaluación el área gráfica corregida referencialmente; y de prosperar la calificación, se deberá definir las coordenadas correctas.
- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO de la SBN y en el visor de la Base Gráfica de SUNARP, se ha verificado que el “área gráfica” recae totalmente en la partida registral N° 11009462 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco inscrito a favor de terceros.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros, por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no procede la venta directa requerida por “la administrada”.

11. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, por otro lado, de la revisión de su solicitud se puede advertir que “la administrada”

requiere la compra venta del predio inscrito en la partida registral N° 11012946 de la Oficina Registral de Pisco, al respecto hacemos de su conocimiento, que de la consulta realizada a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, se ha podido observar que éste es colindante con “el predio” evaluado en el Informe Preliminar N° 00091-2025/SBN-DGPE-SDDI, asimismo, es pertinente mencionar que de la revisión de la partida antes referida se visualiza que encuentra inscrita a favor del Estado representado por la SBN, sin embargo en el Asiento B00003 corre inscrito el Inicio de trámite de cierre total de partida en mérito a lo resuelto en la Resolución de Unidad Registral N° 136-20018-SUNARP-ZRN°XI-UREG, por superposición total con las Partidas Registrales N° 11009676 y 11009677 (partidas más antiguas inscrita a favor de terceros).

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 la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00116-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0297-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SONIA LAFORA SENDER**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida 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° 18.1.7.1**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**