



## **RESOLUCIÓN N° 0467-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de marzo del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N° **793-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **HUMBERTA MALLCO PERALTA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 105,19 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 22 de la Mz. I3, Pasaje Sechura y Pasaje F2, del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, distrito de Villa María del Triunfo, 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 – 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 25 de noviembre de 2024 (S.I. 34469-2024), **HUMBERTA MALLCO PERALTA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por causal de posesión consolidada, manifiesta que ejerce la posesión desde el año 1993. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Constancia de Posesión Especial n°1007-2024-SGPUCOPHU-GDU/MDVMT expedida el 14.10.2024; **b)** Ordenanza n°2634 - MML de fecha 04.07.2024; **c)** Carta n°209-2016-MML-GDU-SASLT de fecha 16.05.2016; **d)** Sesión Extraordinaria de Concejo n°19-2024 de fecha 04.07.2024; **e)** Publicación de la Ordenanza n° 2634 MML en el Peruano de fecha 21.07.2024; **f)** Carta n°D000074-2024-MML-OGSC-OSC de fecha 22.07.2024; **g)** Constancia de Posesión sin número emitido el 15.04.2000 por el presidente del Asentamiento Humano Virgen de Lourdes; **h)** Formato de recepción de documento de la mesa de partes de COFOPRI; **i)** Oficio n°981-2005-COFOPRI/GT-JFI de fecha 27.07.2005; **j)** Oficio n°674-2004-COFOPRI/GT-JDI con fecha de recepción 14.11.2004; **k)** Recibo de Luz del mes de setiembre del 2024; **l)** Recibo de Luz del mes de

febrero del 2008; **ll)** Carné CONADIS; **m)** Constancia de pago – Ley 25967 de fecha abril del 2022; **n)** Croquis de ubicación de “el predio”; **ñ)** Copia del Certificado Literal de la Partida Registral n°P03265471; **o)** Plano del proyecto de desafectación de bien de dominio público solicitado por la administrada; **y,** **p)** Panel fotográfico.

**4.** Que, mediante escrito presentado el 26 de febrero de 2025 (S.I. 06026-2025), “la administrada”, adjunta documentos técnicos siguientes: **a)** Plano perimétrico; **b)** Plano de arquitectura; Memoria descriptiva; **c)** Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; **d)** PU HR (autoevaluó) del año 2025.

**5.** 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”).

**6.** 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 artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**7.** 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.

**8.** 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.

**9.** 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.

**10.** 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° 01319-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i)** Se ha identificado el Plano de Trazado y Lotización n°2312-COFOPRI-2000-GT (Lamina n°2) del Pueblo Joven Virgen de Lourdes.
- ii)** Recae totalmente en ámbito de mayor extensión, denominado área de circulación del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, inscrito a favor del Estado representado Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), en la Partida registral N° P03265471 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima, asignado con el CUS N°117197.
- iii)** De acuerdo a lo señalado en la Según Ordenanza N° 2634-MML-2024 de fecha 04.07.2024 se declara favorable la desafectación de uso de suelo para uso de vivienda, del área de terreno de 105.19 m<sup>2</sup>, correspondiente a parte del área de circulación del

pueblo joven Virgen de Lourdes, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral P03265471 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

11. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra a la fecha inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, no procede la venta directa requerida por “la administrada”.

12. Que, por otro lado, se ha podido advertir la existencia de la Ordenanza N° 2634-MML-2024 de fecha 04.07.2024 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima en la cual se aprueba declarar favorable la solicitud de desafectación de uso de suelo para uso de vivienda, efectuada por “la administrada” mediante expediente N° 175380-2016, en su calidad de moradora de “el predio”, el cual correspondía a la parte del área de circulación del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima por haber perdido su naturaleza y cumplir con las causales establecidas en el inciso b) del artículo 28 de la Ordenanza N° 296<sup>1</sup>, asignándole la zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), lo cual deberá ser incorporado en el plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo.

13. Que, en sentido es preciso señalar lo dispuesto en el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° de la “Ley” y los numerales 92.1, 92.2 y 92.6 del artículo 92° de “el Reglamento” concluyen que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal procede, excepcionalmente cuando haya perdido la naturaleza o condición para la prestación del servicio público, a fin de habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, y en el caso que “el predio” este siendo administrado por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.

14. Que, por lo antes expuesto corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

15. 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.

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; Informe de Brigada N° 084-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0478-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2025..

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **HUMBERTA MALLCO PERALTA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

---

<sup>1</sup> ORDENANZA QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 296, ORDENANZA QUE REGULA EL RÉGIMEN DE CONSTITUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO EN LA PROVINCIA DE LIMA  
(...)

### **Artículo 28.- Causales de Desafectación**

Los bienes de uso público pueden ser desafectados por las siguientes causales:

a) Como consecuencia de un cambio en la regulación de los mismos, mediante Ley;

b) Por la pérdida de la naturaleza que justificó su inclusión en esa categoría de bienes. El bien a desafectar debe presentar las siguientes condiciones:

- Estar ocupado por el solicitante con una antigüedad no menor de diez (10) años,

- Encontrarse consolidado: contar con algún servicio básico (redes de agua, desagüe y electrificación); y con edificaciones permanentes que ocupen como mínimo el 50% del predio a desafectar.

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**CUARTO.** - 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**

**SDDI. 07.01**

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**