

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0121-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 800-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FLORENCIO YANAYACO VALLE** y la Sra. **CIRILA LOVATON DE YANAYACO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con área de 9 527,79 m² ubicado en las Falderías del Cerro denominado "Media Luna" parte posterior de la Mz. M-1 de la Urb. "Las Lomas de la Molina Vieja II Etapa" en el distrito de Puente Piedra, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 27 de octubre de 2024 (S.I. N° 30566-2024), **FLORENCIO YANAYACO VALLE** y la Sra. **CIRILA LOVATON DE YANAYACO** (en adelante "los administrados"), solicita la venta directa de "el predio", señalando que se acoge a la causal 1) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **i)** copia de documentos nacionales de identidad (fojas 5); **ii)** partida registral N° 14247141 del Registro de predios de Lima (fojas 7); **iii)** oficio N° 244-92-AM-MLM-GMD Ode 13 de noviembre de 1992 (fojas 11); **iv)** oficio N° 5712-2003/SBN-GO-JAR de 26 de agosto de 2003 (fojas 14); **v)** memoria descriptiva (fojas 15); **vi)** plano perimétrico (fojas 16); **vii)** certificado de zonificación y vías N° D001527-2024-MML-GDU-SPHU de 16 de octubre de 2024 (fojas 18); **viii)** informe N° 78-03-MML-DMDU-DTE-DvT-AR de 11 de julio de 2003 (fojas 23); **ix)** acta de inspección ocular (fojas 25).

4. 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.

5. 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”).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con 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, 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

9. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, si estos perdieran su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, tal como ocurre en el presente caso, podría ser materia de venta directa, debiendo para ello cumplir con acreditar los requisitos de la causal de venta directa invocada.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la partida registral y los antecedentes de “el predio”, procediéndose a emitir el informe Preliminar N° 01324-2024/SBN-DGPE-SDDI de 19 de diciembre de 2024 (fojas 26), concluyendo respecto a este, lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11630203 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39392.
- ii. Se superpone totalmente con dos (02) procesos judiciales no concluidos:

Nº	Nº Legajo	Exp. Judicial	Demandante	Demandado	Materia	Estado del Proceso
1	018-2004	020-2007	SBN	Florencio Yanayaco Valle	Reivindicación Judicial	No Concluido
2	126-2014	3700-2011	Florencio Yanayaco Valle	SBN	Impugnación de Res. Administrativa	No Concluido

- iii. Se encuentra incorporado al portafolio de predios del Estado correspondiente al CUS N° 39392 con código de Portafolio 183-2014, sin la recomendación del acto idóneo para su gestión

Ítem	Código Acto	Cod. Portafolio	Área	%
1	39392-00002	183-2014	Totalmente	100 % de "el predio"

- iv. Se encuentra bordeando ámbito urbano con delimitación por el lado Oeste y Sur, ocupado en su interior por una cancha deportiva 3 346,00 m² (35.12% de “el predio”), zona arbustiva 3 036,00

m² (31.87 % de “el predio”) y construcciones dispersas que suman un total de 438, 00 m² (4.60 % de “el predio”) el resto se encuentra desocupado, siendo posible que el acceso sea por propiedad y posesión de “los administrados”, dado que no se advierte vía pública de acceso. Análisis sustentado en imágenes satelitales del Google Earth.

v. Se encuentra zonificado como RDM - Residencial de Densidad Media.

11 Que, “los administrados” han sustentado su requerimiento en la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, la cual establece que: *Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal”.*

12 Que, en ese marco legal, de acuerdo a lo determinado en el Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución; en el Visor SUNARP se accede a la información gráfica georreferenciada del predio inscrito en la partida registral N.º 14247141 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, propiedad de “los administrados”, verificando que colinda por el lindero sureste con un terreno que forma parte del área remanente de la partida matriz N° 49072192 deviene de la ficha N° 0000252888 denominado Pampa del Arenal del Ex Fundo La Molina Vieja – Molina, el mismo que se ubica entre la propiedad de “los administrados” y “el predio”, de esta forma se verifica que no se cumple con el requisito por colindancia, (conforme se observa en la imagen inserta en el precitado informe preliminar).

13 Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que el requerimiento de “los administrados” no cumple con los requisitos regulados en la causal invocada, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

14 Que, en tal sentido no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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, el Informe de Brigada N° 0045-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 132-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FLORENCIO YANAYACO VALLE** y la Sra. **CIRILA LOVATON DE YANAYACO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez 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).

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