SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0200-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente Nº **607-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GLORIA YVONNE HUAMAN PARIONA,** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 357,09 m² ubicado en la Mz: N1, lote 14 de la Asociación de Interés Social "Los Huertos de Santa Rosa", del 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 05 de julio del 2024 (S.I. N° 18959-2024) **GLORIA YVONNE HUAMAN PARIONA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 4) del artículo 222º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** declaración jurada (fojas 3); **b)** acta de verificación judicial de posesión y vivencia (fojas 5); **c)** memoria descriptiva (fojas 10); **d)** plano de replanteo, perimétrico (fojas 11); **e)** Esquela de notificación N° 00173-2022/SBNGG-UTD (fojas 12); y, **f)** certificado de búsqueda catastral (fojas 14).

1. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el artículo 56º de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

2. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos,

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **454P613627**

efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

3. 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 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN").

4. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

5. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº 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.

6. 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.

7. Que, la documentación técnica adjunta presentada por "la administrada" ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 985-2024/SBN-DGPE-SDDI de 29 de agosto de 2024, en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i. **"**El predio" solicitado de 3 357,09 m^2 recae parcialmente sobre ámbitos de mayor extensión de dos (02) partidas:
- Un área de 3 201,66 m^2 (que representa el 95,37% de "el predio") sobre la partida registral N° 12638578 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 54587.
- Un área de 155,43 m^2 (que representa el 4,63% de "el predio") sobre la partida registral N° 12620864 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 54510.

ii. "La administrada" para sustentar la posesión de "el predio", presenta:
- La Constatación Judicial de Posesión y Vivencia, documento emitido por el Juzgado de Paz de la Corte de Justicia de Lima Norte - sede en la Estrella Simón Bolívar – Puente Piedra de fecha 17 de setiembre de 2009, respecto de "el predio" que se ubica en la Mz: N1 lote 14 de la Asociación de Interés Social los Huertos de Santa Rosa, distrito de Ventanilla, la cual cuenta con un área de 3 357,09 m2, y señala que en el predio se observa una casa de dos pisos de 90 m2 aproximadamente. En la cual está ocupada por la Sra. Gloria Yvone Huamán Pariona y su Hija.

iii. "El predio" se encuentra superpuesto con dos ámbitos de áreas de 3 201,66 m^2 (95,37%) y 155,43 m^2 (4,63%), que están incorporados al Portafolio Predial del Estado con código N° 660-2021 (CUS 54587) y 664-2021 (CUS 54587), sin propuesta para subasta pública.

iv. Según imagen referencial de Google Earth, del periodo 2009 al 2023, verificando que se encuentra ubicado en zona de expansión urbana, en proceso de consolidación, se ubica en la parte alta del cerro de topografía accidentada, definida por una trocha carrozable, aproximadamente hasta el

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **454P613627**

año 2012 se observa totalmente desocupado; en la imagen de año 2013 se observa en el lado norte la primera ocupación, que corresponde a la construcción de una vivienda de 100 m² aprox. sobre una superficie inclinada, se observa que no presenta delimitación física que restrinja el acceso a terceros distintos al que dice ejercer la posesión; de la imagen del año 2023 se visualiza al interior de "el predio" 04 edificaciones y que abarca un área aprox. de 400 m² (13%) de su extensión, se observa además que no se cuenta con los servicios de agua, luz, desagüe, pistas ni veredas.

v. De acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Puente Piedra, área de tratamiento normativo I aprobado por ordenanza N° 620-MML, se encuentra en Zona PTP: Protección y Tratamiento Paisajista

8. Que, mediante Informe Preliminar N° 1353-2024/SBN-DGPE-SDDI de 27 de diciembre de 2024, se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por "la administrada", a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

1.- De la documentación presentada se ha determinado lo siguiente:

- Copia simple del acta de verificación judicial de posesión y vivencia de 17 de setiembre de 2009, no cuenta con información técnica que permita corroborar fehacientemente su correspondencia con "el predio", además en el mencionado documento se indica que el área verificada se encuentra ubicada en el distrito de Ventanilla; siendo que, de acuerdo a la evaluación realizada por esta Subdirección, esta se encuentra ubicada en el distrito de Puente Piedra.
- Por otro lado, "el predio" recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, por lo tanto, es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 10° de la Ordenanza N° 1849-MML, dispone prohibir la ocupación de las áreas con dicha calificación, debiendo promoverse en las mismas proyectos de forestación con especies nativas, protección y seguridad física, así como circuitos ecoturísticos, recreacionales y educativos con tratamiento paisajista; en tal sentido, corresponde precisar que la zonificación PTP no limita la libre disponibilidad de "el predio", sin embargo, se encuentra sujeta a limitaciones de uso, conforme lo regula la indicada ordenanza. Asimismo, de aprobarse la venta directa requerida se deberá notificar a la Municipalidad distrital correspondiente, respecto al uso no compatible con la zonificación de conformidad con el Artículo 225° de "el Reglamento".

2.- Por lo que, se indicó que "la administrada" deberá presentar cualquiera de la documentación que detallamos a continuación:

a) Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

- Deberá presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo que antecede, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

9. Que, en ese contexto esta Subdirección emitió el Oficio N° 0001-2025/SBN-DGPE-SDDI del 2 de enero del 2025 (en adelante "el Oficio"); requiriéndole a "la administrada" lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisible su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de "el Reglamento", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de Ley N° 27444").

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **454P613627**

10. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 7 de enero del 2025, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta el acuse de recibo. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.9 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412” [1]. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 27 de enero del 2025**.

11. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisible su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, queda expedito el derecho de “la administrada” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA.

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 Preliminar N° 1353-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal Nº 213-2025/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GLORIA YVONNE HUAMAN PARIONA,** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 18/02/2025 14:20:49-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por: HACHOQUE CRISTOBAL Yeimit Leonor FAU 20131057823 hard
Fecha: 18/02/2025 08:21:40-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: SALINAS MALDONADO Yomara Ursula F 20131057823 hard
Fecha: 18/02/2025 08:23:13-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU 20131057823 hard
Fecha: 18/02/2025 09:14:17-0500

Profesional de la SDDI

[1] Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **454P613627**