

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0377-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de abril del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° 1247-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROSA MÓNICA MEZA HUAMANLAZO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 631,41 m<sup>2</sup>, ubicado en el en el denominado Lote 01, Manzana A, Playa el Silencio Norte, distrito de Punta Hermosa, 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 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, 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 22 de octubre del 2021 (S.I. N° 27554-2021), **ROSA MÓNICA MEZA HUAMANLAZO**, (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; sin embargo, dicho dispositivo se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plano diagnóstico: lamina D-01, con coordenadas UTM, datum WGS84 y PSAD56, Zona 18S o Memoria descriptiva, documentación técnica suscrita por el Ingeniero Civil José Ynocente Figueroa Terrones, con registro C.I.P. N° 100611, de fecha octubre del 2020; **b)** Solicitud remitida a la alcaldesa del concejo Distrital de Punta Hermosa, de fecha 03 de agosto del 2003; **c)** Factura N° 200332 de la empresa Electrolima S.A., de fecha 20 de enero de 1992; **d)** Solicitud e inspección ocular remitido al Juez de Paz del distrito de Punta Hermosa, de fecha 17 de noviembre del 2001; e) Recibo

N° 1062, 1684, 3278, 0301, 4646, 6936, 30940, 3373 emitido por la Municipalidad de Punta Hermosa; f) Fotografías; g) Acta de inspección ocular de fecha 19 de noviembre del 2001; h) Acta de constatación de fecha 24 de noviembre del 2007; i) Acta de inspección ocular de fecha 21 de junio del 2006; j) Acta de constatación de fecha 22 de noviembre del 2007; k) Acta de constatación emitidos por la Policía Nacional del Perú, de fecha 26 de marzo del 2008; l) Copia de denuncia emitido por la Comisaría de Punta Hermosa, de fecha 03 de diciembre del 2007; ll) Solicitud remitida al alcalde de Distrito de Punta Hermosa, de fecha 04 de noviembre de 1997; m) Carta remitida a la Municipalidad de Punta Hermosa, de fecha 15 de octubre de 2003; n) Autorización de construcción de tanque de agua elevado, de fecha 03 de diciembre de 2003; ñ) Copia de DNI de “la administrada”.

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, “la administrada” en su requerimiento precisa la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 3) del artículo 222°<sup>1</sup> de “el Reglamento”.

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” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. 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.

9. 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.

10. 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

---

<sup>1</sup> Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3. **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1843-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2021, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra en tres (03) áreas con antecedente registral de la siguiente manera:

- En 461,12 m<sup>2</sup> (73,03%) en ámbito del predio inscrito en la partida registral N° 11663920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inmatriculado a favor del Estado en merito a la Resolución 006- 2004/SBN-GO-JAR del 28/01/2004, identificado con el Código Único SINABIP N° 39488.
- En 139,12 m<sup>2</sup> (22,03%) en ámbito del predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12210650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 41112.
- El resto del área de 31,17 m<sup>2</sup> (4,94%) en ámbito del predio denominado Redes de Agua Potable y Alcantarillado y Cámara de bombeo N° 2, inscrito en la Partida N° 140833635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, transferido a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en mérito de la Resolución N° 033-2017/SBNDGPE-SDDI DEL 18/01/2017, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 100809.

En ese sentido se continuará con la evaluación del área de 600,24 m<sup>2</sup> (95,06%) de propiedad del estado, en adelante “el área”

ii) Consultada la base gráfica de DICAPI, “el área” se encuentra en ámbito donde no tiene cobertura Línea de Mas alta Marea (LAM) oficial, es así, que se procedió a realizar la búsqueda en el legajo digital relacionada al CUS 41112, ubicando el Plano N° 2569-2018/SBN-DGPE-SDS de fecha 08/06/2018, elaborado por la Subdirección de Supervisión como parte de las acciones de supervisión sobre Zona de Playa Protegida, donde se grafica la línea de más alta marea y la zona de dominio restringido de manera referencial, verificando que “el área” se encontraría de la siguiente manera: recae en 23,75 m<sup>2</sup> (3,76%) con área de playa, en 177,94 m<sup>2</sup> (28,18%) con Zona de Dominio Restringido y el resto de 398,55 m<sup>2</sup> (63,12%) fuera de la Zona de Playa Protegida (en adelante “el sector”), como se detalla en el siguiente cuadro:

Denominación	CUS 39488		CUS 41112		Total	
	Área m <sup>2</sup>	%	Área m <sup>2</sup>	%	Área m <sup>2</sup>	%
Área de Playa			23.75	3.76	23.75	3.76
Zona de Dominio Restringido	62.57	9.91	115.37	18.27	177.94	28.18
Fuera de la Zona de Playa Protegida	398.55	63.12			398.55	63.12
<b>Total</b>	<b>461.12</b>	<b>73.03</b>	<b>139.12</b>	<b>22.03</b>	<b>600.24</b>	<b>95.06</b>

iii) “El área” se superpone en 461,12 m<sup>2</sup> (73,03%) con el polígono identificado con código de portafolio N° 117-2021 y en 139,12 m<sup>2</sup> (22,03%) con el polígono identificado con código de portafolio N° 158-2021, en la condición de vigente, sin propuesta de venta por subasta pública.

iv) “El área” recae parcialmente en el ámbito de un proceso judicial, contenido en el legajo N°008-2019, cuya materia legal es Reivindicación Judicial, interpuesta por la SBN contra “la administrada”, es estado no concluido.

v) Los documentos presentados por la administrada no consignan información suficiente, que permita establecer la correspondencia indubitable con “el predio”.

vi) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el sector” es un terreno ubicado en acantilado, de topografía accidentada, en la condición de desocupado, salvo de un área de 20 m<sup>2</sup> (3,17%) aproximado, ocupado por lo que sería un reservorio de agua, no presenta delimitación física de carácter

permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros por sus lados este y oeste, por el su lado norte colinda con vía local y por el lado sur se encuentra próximo a edificaciones ubicados en Zona de dominio restringido. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth comprendido entre el 24/03/2009 al 22/01/2021 y la imagen de Street View de fecha noviembre del 2014.

vii) “El sector” presenta la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, según el Plano de Zonificación del distrito de Punta Hermosa - Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por Ordenanza N° 1086-MML del 18-10-2007, publicada el 26-10-2007 y actualizada por Ordenanza N° 2380-MML del 16-07-2021.

12. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que el área de 31,17m<sup>2</sup> (4,94%) no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56<sup>o2</sup> de “el Reglamento”, por lo que deberá excluir el 4,94% de “el predio”, por lo que corresponde poner de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDPAE), para que procedan a evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio del área antes referida favor del Estado representado por la SBN.

13. Que, asimismo, de la evaluación se ha determinado que el área de 600,24 m<sup>2</sup> (95,06% “el predio”, en adelante “el área”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en ese contexto, si bien es cierto “la administrada” peticiona la venta directa en virtud de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento, también lo es que según lo señalado en el ítems ii) del décimo primer considerando, “el área” se encontraría referencialmente de la siguiente manera: **177,94 m<sup>2</sup> (28,18%) con Zona de Dominio Restringido**, por lo cual corresponde encauzar<sup>3</sup> y aplicar al presente caso lo previsto en la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”); y el resto es decir **398,55 m<sup>2</sup> (63,12%) fuera de la Zona de Playa Protegida (en adelante “el sector”)**.

14. Que, en ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 5293-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022 (en adelante “el Oficio”), comunicó a “la administrada” que deberá de presentar la siguiente documentación: **i)** resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, conforme lo establece el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”; **ii)** De ser el caso de ratificar lo determinado en gabinete, deberá reformular su pedido a fin de que se remita al área que recaiga sobre zona de playa protegida, para lo cual deberá presentar:

- a) La documentación técnica correspondiente y precisar en cuál de las causales de sustenta su pedido para proceder con la desafectación de acuerdo al artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”);
- b) Adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, de acuerdo al último párrafo del artículo 18° de “el Reglamento de Playas”;
- c) Presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; considerando que de acuerdo al artículo 60° de “el Reglamento” de conformidad con el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento”.

15. Que, por otro lado, de encontrarse “el sector” parcialmente superpuesto sobre zona de dominio privado del Estado, se le solicito a “la administrada” que deberá considerar que, su requerimiento de venta directa, de acuerdo solicitado, se encontraría enmarcado en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos son: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte,

<sup>2</sup> Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales 56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante: 1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

<sup>3</sup> Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010. Requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada, en ese sentido esta subdirección evaluará los documentos que se detallan a continuación, con los cuales pretende acreditar su posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010:

- Factura emitida por Electrolima S.A., de fecha 20 de enero de 1992, los recibos N° 1062, 1684, 3278, 0301, 4646, 6936, 30940, 3373 emitidos por la Municipalidad de Punta Hermosa, el acta de inspección ocular de fecha 21 de junio del 2006, la autorización de construcción de tanque de fecha 03 de diciembre del 2003, no cuentan con información suficiente para realizar la correlación con “el predio”.
- Acta de inspección ocular, realizado el día 19 de noviembre del 2001, emitido por el Juzgado de Punta Hermosa, señalando que a solicitud de la Sra. Rosa Huamanlazo de Meza (madre de la “administrada”) se realizó la inspección en el inmueble denominado Carmen N° 1 ½ del 2, de un área de 172,20 m<sup>2</sup>, que colinada con la discoteca de nombre El Silencio, por el sur con el restaurante Josse N° 2 1/3 del 3, por el Este con el cerro de la playa el Silencio, por el oeste con la orilla Playa el Silencio. De lo expuesto, el área consignada no corresponde al área de “el predio”, asimismo los linderos son genéricos e insuficientes para determinar la correspondencia indubitable con “el predio”.
- Acta de constatación, de fecha 24 de noviembre del 2007, emitido por la Gobernación del distrito de Punta Hermosa, realizado a solicitud de la Sra. Carmen Rosa Huamanlazo de Meza, del predio ubicado en la Mz A Lt 01, Playa el Silencio Norte, de un área de 172 m<sup>2</sup>, verificando que funciona el Restaurante “El Carmen”. Al respecto, si bien la dirección coincide con lo solicitado por “la administrada” se detalla un área diferente a lo solicitado; asimismo, al no contar con la base gráfica catastral de predios en el ámbito de la playa el silencio no es posible correlacionar con “el predio”.
- Acta de constatación, de fecha 22 de noviembre del 2007, emitido por la Gobernación del distrito de Punta Hermosa, realizado a solicitud de la Sra. Carmen rosa Huamanlazo de Meza, en la Mz A Lt 01, Playa el Silencio Zona Norte, Avenida Principal El Silencio, verificando un área de 172,20 m<sup>2</sup>, donde funciona el restaurante “Carmen”. Al respecto, si bien la dirección coincide con lo solicitado por “la Administrada” se detalla un área diferente a lo solicitado; asimismo, al no contar con la base gráfica catastral de predios en el ámbito de la playa el silencio no es posible correlacionar con “el predio”.
- Copias de denuncia policial de fecha 3 de diciembre del 2007 y 26 de marzo del 2008, (no se visualiza la numeración del documento), que corresponden a la constatación realizada el 02 de agosto del 2004, indicando que a solicitud de la Sra. Carmen Rosa Huamanlazo de Meza, se constituyen en el restaurante Carmen, donde se constató una construcción de 12 x13 metros aprox. que cuenta con suministro eléctrico N° 523517. De lo descrito se puede determinar que el área inspeccionada es de 156 m<sup>2</sup>, diferente de lo solicitado, asimismo no cuenta con más información como medidas perimétricas, colindancias y/o coordenadas que permitan correlacionar con “el predio”.

**16.** Que, en ese contexto, en la medida que fundamenta su solicitud en virtud del literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, “la Administrada” deberá adjuntar medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre “el sector” con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”; y finalmente, **iii)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento.

**17.** Que, siguiendo esa línea, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “la administrada” el plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones

advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, atendiendo a lo descrito en los considerandos precedentes, y de conformidad con lo señalado en el artículo 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”, concordado con el artículo 39° y el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

**18.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 22 de diciembre de 2022, al correo electrónico (ajusteslegales@gmail.com); sin embargo, no se obtuvo acuse de recibido; por lo que, se remitió al domicilio consignado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución; sin embargo, tal como consta en el Acta de Devolución, dicha dirección no pudo ser ubicada por falta de referencia, por lo que se procedió a la devolución del documento. En ese sentido, mediante Oficio N° 00216-2023/SBN-DGPE-SDDI, del 12 de enero de 2023 (en adelante “el Oficio 1”) se reitera la evaluación formal de la solicitud a fin de que subsane las observaciones contenidas en “el Oficio”, siendo dirigido al domicilio indicado en el Documento Nacional de Identidad de “la administrada”, dirección que tampoco pudo ser ubicada por falta de referencia, por lo que se procedió a la devolución del documento. Sin embargo, mediante escrito presentado el 06 de marzo de 2023 (S.I. N° 05512-2023) “la administrada”, presenta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, surtirá sus efectos a partir del 06 marzo de 2023, en aplicación del numeral 27.2<sup>4</sup> del artículo 27 del “TUO de la LPAG”. Por lo que, el plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **20 de abril del 2023**.

**19.** Que, en tal sentido, corresponde la evaluación de la S.I. N° 05512-2023, en la que “la Administrada” señala que el diagnóstico técnico realizado por esta Subdirección presenta incongruencia con la información técnica real para lo cual adjunta un informe técnico sustentado con un plano diagnóstico donde se observa que “el predio” recae en dos ámbitos de mayor extensión inscritos a favor del Estado, descartando superposición con el área denominada Redes de Agua Potable y Alcantarillado y Cámara de bombeo N° 2, inscrito en la Partida N° 140833635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, transferido a favor del Ministerio de Vivienda; al respecto, se precisa que el plano diagnóstico presentado no consigna coordenadas de georreferenciación.

**20.** Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0404-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se corrobora que “el predio” se encuentra en 3 áreas con antecedente registral: En 461,12 m<sup>2</sup> (73,03%) en ámbito del predio inscrito en la partida registral N° 11663920 identificado con el Código Único SINABIP – CUS 39488, en 139,12 m<sup>2</sup> (22,03%) en ámbito del predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12210650 identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 41112 y el resto del área de 31,17m<sup>2</sup> (4,94%) en ámbito del predio denominado Redes de Agua Potable y Alcantarillado y Cámara de bombeo N° 2, inscrito en la partida registral N° 140833635 identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 100809.
- ii) Se advierte modificación de forma y ubicación de “el predio” graficado en el Plano de Diagnóstico técnico presentada por “la administrada” con la S.I 05512-2023, por lo que se requiere que presente un plano que consigne las coordenadas de georreferenciación a efectos de reevaluar el diagnóstico técnico, de corresponder.
- iii) Se advierte posible línea de rompimiento de la continuidad geográfica, en ese sentido, se recomienda realizar trabajo de campo para si aplica lo regulado en la Ley 26856 y su Reglamento;

<sup>4</sup> Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le se comunicada alguna decisión de la autoridad.

- iv) “La Administrada” presenta recibo de luz N° 107682494 de Luz del Sur con dirección Kiosko N° 1 “Carmen” – Playa el Silencio Punta hermosa a nombre de Carmen Rosa Huamanlazo de Meza con fecha 15 de abril del 2009, sin embargo, dicho documento no consigna información suficiente para relacionar de manera fehaciente que se trataría de “el predio”.

21. Que, por lo antes expuesto, con el fin de continuar con la evaluación de la solicitud, los profesionales de esta Subdirección han realizado la inspección técnica con fecha 04 de abril de 2023, a efectos de determinar con exactitud la ubicación del predio, elaborando la Ficha Técnica N° 0045-2023/SBN-DGPE-SDDI, en ese sentido, con el objeto de complementar el Informe Preliminar descrito en el considerando precedente, se ha emitido el Informe Preliminar N° 0518-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2023, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- a) Del levantamiento topográfico se advierte que “el predio” tiene una leve rotación con respecto al predio reconstruido con las coordenadas en la solicitud de ingreso 27754- 2023.
- b) “El predio” se encuentra superpuesto en dos ámbitos de mayor extensión inscritos a favor del Estado, según detalle:
- En 505.48 m<sup>2</sup> (80.06%) en ámbito inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11663920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado con el Código Único SINABIP-CUS N° 39488.
  - En 125.92 m<sup>2</sup> (19.94%) en ámbito inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12210650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado con el Código Único SINABIP-CUS N° 41112.
- c) Se ha descartado que “el predio”, se superponga con el predio denominado Redes de Agua Potable y Alcantarillado y Cámara de bombeo N° 2, inscrito en la Partida N° 140833635 identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 100809.
- d) Del análisis de aplicación de la Ley de Playas, se ha determinado que no existe rompimiento de la continuidad geográfica en el tramo del litoral ubicado frente a “el predio”, encontrándose, según Línea de Mas alta Marea (LAM) **referencial**, superpuesto parcialmente sobre Zona de Dominio Restringido, según detalle:

Denominación	CUS 39488		CUS 41112		TOTAL	
	Área (m <sup>2</sup> )	%	Área (m <sup>2</sup> )	%	Área (m <sup>2</sup> )	%
Zona de Playa (franja de 50 m a continuación de LAM referencial)	No se superpone					
Zona de dominio Restringido (Franja de 200 m a continuación de la franja de 50 m)	73.72	11.68	121.09	19.18	194.82	30.85
Zona adyacente	436.60	69.15			436.60	69.15
<b>TOTAL</b>					<b>641.32</b>	<b>100</b>

“El predio” es ribereño al mar, encontrándose en condición de parcialmente ocupado, sobre el cual se ha levantado una edificación de material prefabricado destinado a fines comerciales “Restaurante Carmen” de un nivel más terraza que abarca el 230.31 m<sup>2</sup> – 37% de su extensión, se advierte que cuenta con los servicios básicos y con un reservorio en la parte posterior; el 401.1 m<sup>2</sup> 63% restante formaría parte de un talud en condición de desocupado. Análisis sustentado en Imagen satelital del Google Earth e inspección Técnica del 04.04.2023 (Ficha Técnica N° 045- 2023/SBNSDDI).

22. Que, por lo antes señalado, ha quedado determinado en campo que “el predio” es es ribereño al mar, ratificando de esta manera las observaciones realizadas en “el oficio”, razón por la cual resulta necesario la presentación de la resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, conforme lo establece el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”, con la finalidad de determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio”; lo cual resulta indispensable para establecer la normativa aplicable a su solicitud de venta directa.

**23.** Que, conforme consta en autos “la Administrada” no ha cumplido con subsanar lo requerido por esta Subdirección, en el plazo otorgado, correspondiendo hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

**24.** Que, asimismo, 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.

**25.** Que, finalmente, 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 N° DIR-00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la SBN”.

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° 00368-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0441-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ROSA MÓNICA MEZA HUAMANLAZO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** a la Procuraduría y Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**