

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0155-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **582-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **FORTUNATA AMELIA CHIPANA HUYHUA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 500,04 m<sup>2</sup>, ubicado lote 15 Mz. N en la Zona IV – Nueva Esperanza, del 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 (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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 N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 12 de junio del 2024 (S.I. N° 16194-2024) **FORTUNATA AMELIA CHIPANA HUYHUA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 3) del artículo 222º de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** constancia de vivencia (fojas 5); **c)** declaración jurada (fojas 6); **d)** constancia de posesión especial N° 1385-2018-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de 03 de mayo de 2018 (fojas 7); **e)** recibo de luz sur (fojas 8); **f)** declaraciones jurada de autovaluo 2011; 2012; 2013; 2022;2024 (fojas 9 al 20); **g)** plano de lotización (fojas 21); **h)** resolución de sub gerencia de participación vecinal N° 014-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT de 28 de setiembre de 2021 (fojas 24); **i)** carta N° 1292-2022-SGPUCP^HU-GDU/MVMT de 15 de agosto 2022 (fojas 28, 53); **j)** carta N° 0242-2024-SGPUCOPHU-GDU/MDVMT de 22 de

marzo de 2024 (fojas 29); **k**) certificado de jurisdicción N° 003-2024-SGPUCOPHU-GDU/VM de 17 de agosto de 2021 (fojas 30); **l**) partida registral N° 12172773 del Registro de Predios (fojas 31); **m**) certificado literal de registro de Personas Jurídicas (fojas 35 al 52); **n**) memoria descriptiva (fojas 54); **o**) RDE N° D000088-2023-MINAGRI-SERFOR-DE de 28 de marzo de 2023 (fojas 72 al 75).

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, 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 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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 913-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2024, actualizado mediante Informe Preliminar N° 1069-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i. Se encuentra totalmente dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 41089.
- ii. “El predio” recae en ámbito del proceso judicial con número de Legajo: 063-2014 (No Concluido), cuya materia legal es mejor derecho de propiedad, interpuesta por Comunidad Campesina de Llanavilla en contra de la SBN. Asimismo, recae totalmente sobre el legajo 067-2007, concluido, desfavorable.
- iii. “El predio” se encuentra a 44 metros aproximado de una quebrada seca sin nombre, de la que no se cuenta con información de su faja marginal, de ser necesario se deberá la consulta a la entidad competente.
- iv. “La administrada” no presenta documentos sustentatorios que demuestren su posesión desde antes del 25.10.2010.
- v. Se encuentra ubicado en las faldas de un cerro, es de topografía variable y de pendiente inclinada, se visualiza indicios de ocupación posterior al 2011, al interior se advierte 6 módulos de construcciones de material pre fabricado. Análisis sustentado con el histórico de imágenes satelitales del Google Earth.

- vi. “El predio” se encuentra totalmente sobre zonificación asignada como PTP, Protección y Tratamiento Paisajístico, según el Plano de Zonificación de la Cuenca Baja de Lurín, distritos de Pachacamac, Lurín y Cieneguilla.
- vii. De la consulta de “el predio” en el Geoportal del SERFOR, se verificó que NO se superpone con Ecosistemas frágiles, según Resolución de Dirección Ejecutiva N° D000088-2023-MIDAGRI-SERFOR-DE de fecha 28.03.2023, mediante la cual se aprobó la exclusión de algunas áreas de la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles de los ecosistemas Lomas de Villa María del Triunfo, incorporados por Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI.

10. Que, en atención al acápite ii) del Informe Preliminar descrito en párrafo anterior, esta Subdirección mediante Memorándum N° 02635-2024/SBN-DGPE-SDDI de 27 de setiembre de 2024, solicita información a la Procuraduría Pública sobre los procesos judiciales que se encuentran en los Legajos N° 067-2007 y 063-2014, con la finalidad que nos adjunte información sobre su estado y si existen otros procesos judiciales en trámite que afecten a “el predio”; siendo que mediante Memorándum N° 02011-2024/SBN-PP de 30 de setiembre del 2024; la Procuraduría Pública nos informa que recae en su totalidad sobre el proceso judicial que obra en el Legajo N° 063-2014, perteneciente al Expediente Judicial N° 41-2014, en estado no concluido seguidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la SBN, sobre mejor derecho de propiedad seguido en el Juzgado Especializado de Villa María del Triunfo – Lima Sur. Por lo que, en virtud a la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, se observa que a la fecha se encuentra en trámite.

11. Que, a fin de conocer la situación registral de “el predio”, mediante Memorándum N° 3127-2024/SBN-DGPE-SDDI de 18 de noviembre de 2024 reiterado mediante Memorándum N° 0038-2025/SBN-DGPE-SDDI de 7 de enero de 2025, esta Subdirección solicita a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que nos informe si se viene evaluando la inmatriculación de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN, puesto que mediante Resolución N° 062-2017/SBN-DGPE de 18 de abril de 2017, se declaró la nulidad de 013-2007/SBN-GO de fecha 14 de marzo de 2007, la Resolución N° 001-2007/SBN-GO-JAR de fecha 24 de enero de 2007 y Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR, por lo tanto, “el predio” se encontraría sobre un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado representado por la SBN.

12. Que, mediante Memorándum N° 5267-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de noviembre de 2024; la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE nos informa que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en mérito de la Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR. Indicando además que la partida antes señalada no ha sido cerrada; toda vez que, en el asiento D0005 obra la inscripción de Sentencia de Nulidad de Acto Jurídico, en donde señala que: *“se declaró fundada en parte la demanda y nula la Resolución N° 13-2007/SBN-GO del 14 de mayo de 2007, la Resolución N° 001-2007/SBN-GO-JAR del 24 de enero de 2007 y la Resolución N° 160 2006/SBN-GO-JAR publicada en el Diario Oficial El Peruano el 4 de diciembre de 2006, en consecuencia, se deja sin efecto el extremo que señala la Zona de Quebrada Retamal se ubica en el distrito de Villa María del Triunfo”*. (el subrayado es nuestro) En ese sentido, al no haberse cancelado la referida partida y al encontrarse “el predio” dentro de un ámbito inscrito, no le corresponde iniciar un procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

13. Que, sin perjuicio de lo indicado cabe señalar que a pesar de un eventual cierre de partida registral, se debe considerar que de conformidad con el artículo 36 de la Ley N° 29151, en cuanto a la: *“Titularidad de los predios no inscritos Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales”*.

14. Que, por otro lado, al haberse advertido la existencia de un proceso judicial de mejor derecho de propiedad recaído sobre “el predio”, es pertinente mencionar que el Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política señala que: *“(…) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada,*

*ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.” (numeral 2) del artículo 139). Al respecto, en el Fundamento 29 de la Sentencia recaída en el Expediente N° 0023-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional sostuvo que: “El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso”.*

**15.** Que, por su parte el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, prescribe que: “Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial. Asimismo, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala “Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas”.

**16.** Que, conforme a la normativa glosada en los considerandos precedentes de la presente resolución, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional.

**17.** Que, según el numeral 5.12) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” señala que: “**a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos: (...) En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017- 93-JUS.”**

**18.** Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que lo que decida el Poder Judicial en el indicado proceso resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se va a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro, en relación al ámbito de la “Comunidad Campesina de Llanavilla”, sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”; razón por la cual corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del presente procedimiento administrativo hasta que concluya el referido proceso judicial, más aún cuando la decisión que ponga fin a dicho procedimiento constituirá una resolución con calidad de cosa juzgada, de conformidad con la normativa citada en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución.

**19.** Que, en atención a lo expuesto, y teniendo en cuenta las normas glosadas en la presente resolución y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 75<sup>o1</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

---

<sup>1</sup> Artículo 75.- Conflicto con la función jurisdiccional (...)

La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0059-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 162-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **FORTUNATA AMELIA CHIPANA HUYHUA**; por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- ELEVAR** en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en el décimo sexto considerando de 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° 18.1.1.21

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**