

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0199-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de febrero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° 583-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por por **DOMINGO ELOY CAHUANA PALACIOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de **500,04 m<sup>2</sup>**, ubicada en el lote 5 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 - 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 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 prestando el 12 de junio del 2024 (S.I N° 16202-2024) **DOMINGO ELOY CAHUANA PALACIOS** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia simple de DNI de “el administrado”; **b)** Constancia de posesión de lote emitida por la Junta de poseionarios de Quebrada Retamal – Manchay Pachacamac fecha 11.01.2010; **c)** Constancia de posesión N° 012-2016-DGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 14.01.2016; **d)** Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado con fecha 01.04.2024; **e)** Constancia de posesión N.º 3508-2010-SGCHCU-GDU/MVMT con fecha 23.08.24; **f)** Documentación técnica suscrita por el Ingeniero Civil Jean Pierre Pérez Reymundo, con C.I.P. N.º 185682; **g)** Memoria descriptiva, Plano perimétrico y Plano de ubicación y localización; **h)** Recibo de luz del sur N.º 2090837 a nombre de “el administrado”; **i)** Declaración de impuesto predial del año 2004, 2005, 2006 ,2022, 2023,2024; **j)** Otros documentos.

4. 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”).

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 “la administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00922-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto del 2024, actualizado mediante Informe Preliminar N° 00079-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2025, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i. Se encuentra totalmente dentro de un ámbito de mayor extensión a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima y con CUS N° 41089. Se descartó relación gráfica de “el predio” con lo inscrito en los asientos D0002, D0003 y D0004 de la referida partida registral N° 12172773.
- ii. Revisado el aplicativo SINABIP y la base procesos judiciales, se verifica que, sobre un ámbito de mayor extensión, de la cual forma parte “el predio” recae el proceso judicial con legajo N° 063-2014 (Expediente Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI10) en estado no concluido del proceso judicial civil de Mejor Derecho de Propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo y el legajo 067- 2007 (Contencioso administrativo / impugnación de Res. administrativa), en estado Concluido.
- iii. Según el SINABIP, se advierte adicionalmente dos (02) procesos judiciales no concluidos vinculados al CUS 41089, contenidos en los siguientes legajos: N° 060-2018 (usurpación), N° 438-2018 y 212-2017 (usurpación agravada), siendo estos procesos judiciales de tipo Penal, los cuales no cuentan con poligonal gráfica por lo que no se puede precisar si afectan a “el predio”.
- iv. Se encuentra a 21.58 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.
- 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 2 módulos de construcciones de material pre fabricado. Análisis sustentado con el histórico de imágenes satelitales del Google Earth.

- vi. Se encuentra totalmente sobre zonificación asignada como Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), según el Plano de Zonificación de la Cuenca Baja de Lurín, distritos de Pachacamac, Lurín y Cieneguilla aprobado mediante Ordenanza N° 1117-MML publicada el 12.01.08 modificado mediante Ordenanza N° 1146-MML publicada el 20.06.08 y actualizado mediante Ordenanza N° 2236- MML publicada el 14.02.2020.
- vii. De la consulta de “el predio” en el Geoportal del SERFOR, se verificó que no se superpone con Ecosistemas frágiles. Cuya situación fue modificada mediante Resolución de Dirección Ejecutiva N° D000088-2023-MIDAGRI-SERFOR-DE de fecha 28.03.2023<sup>1</sup>, mediante la cual se aprobó la exclusión de algunas áreas de la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles de los ecosistemas Loma de Villa María del Triunfo, incorporados por Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando que antecede, ha quedado determinado que “el predio” se superpone con un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, al respecto se ha podido advertir que en el Expediente 571-2024/SBNSDDI, en el cual obra el Memorándum N° 02073-2024/SBN-PP de 11 de octubre del 2024 mediante el cual esta Subdirección ha realizado consulta a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre el mismo proceso judicial y en atención a ello informa que se trata del Legajo N° 063-2014, perteneciente al Expediente Judicial N° 41-2014, en estado NO CONCLUIDO, seguido 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. Aunado a ello se realizó la búsqueda en la página web de Consultas de Expedientes Judiciales – CEJ, en el cual se observa que a la fecha se encuentra en trámite.

11. Que, por otro lado, a fin de conocer la situación registral de “el predio”, se procedió a la revisión integral de partida registral N° 12172773, advirtiéndose en el asiento D00005 del rubro de Gravámenes y Cargas la inscripción de la Sentencia de Nulidad de Acto jurídico, en el cual se declaró fundada en parte y Nula la Resolución 13-2007/SBN-GO del 14/05/2007, La Resolución N° 001-2007/SBN-GO-JAR del 24/01/2007 y la Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR, en consecuencia, sin efecto el extremo que señala que la Zona de Quebrada Retamal se ubica en el Distrito de Villa María del Triunfo.

12. Que, al respecto, se recurrió a recabar información del Sistema integral Documentario (SID) y el Sistema de Gestión Documental advirtiéndose los Memorándums Nros° 3127-2024/SBN-DGPE-SDDI de 18 de noviembre de 2024 y 0038-2025/SBN-DGPE-SDDI de 7 de enero de 2025 pertenecientes al Expediente N° 572-2024/SBNSDDI, en el cual esta Subdirección solicita a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que nos informe si se viene evaluando la inmatriculación 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, debido a que, “el predio” se encontraría sobre un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado representado por la SBN.

13. Que, en atención a lo antes expuesto, mediante Memorándum N° 5267-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de noviembre de 2024; la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE nos informa entre otros que la partida N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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, indica que 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.

14. Que, sin perjuicio de lo indicado en párrafos anteriores, 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: *“Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de*

<sup>1</sup> En atención al Oficio N° 02616-2024/SBN-DGPE-SDDI, el Director de Inventario y Valoración de SERFOR, Jorge Luis Carranza Castañeda mediante OFICIO N° D000059-2024-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS-DIV del 30 de octubre de 2024 (S.I. N° 31725-2024), indica entre otros que: actualmente la Loma Villa María del Triunfo excluida de la Lista Sectorial siendo uno de los motivos principales su superposición en gran parte con el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima.

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”.

15. 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”.

16. 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.

17. 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.

18. 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.**”

19. 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 quinto y décimo sexto considerando de la presente resolución.

20. 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>o2</sup> . del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019- JUS.

<sup>2</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° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N°00086 - 2025/SBN-DGPE-SDDI de 17 de febrero de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0214-2025/SBN-DGPE-SDDI de febrero de 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de VENTA DIRECTA solicitado por **DOMINGO ELOY CAHUANA PALACIOS**; 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 octavo 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**