



RESOLUCIÓN N° 0486-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° 070-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **EUDOCIO BRAULIO HUAMÁN ANDRÉS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio de 7.9 ha, ubicado en Punta Atahuanca a la altura del kilómetro 169 de la carretera Panamericana Norte, Centro Poblado Santa Cruz, distrito de Vegeta, provincia de Huaura, departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 03 de enero del 2025 (S.I. N° 00232-2025) el señor **EUDOCIO BRAULIO HUAMÁN ANDRÉS** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, bajo la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada por “el Reglamento”, ahora prevista en el numeral 3) del artículo 222° del citado reglamento. Para tal efecto adjunta, la siguiente documentación: **a)** Partida registral N° 50108251 de la Oficina Registral de Huacho; **b)** Partida registral N° 50099649 de la Oficina Registral de Huacho; **c)** Documentación técnica en coordenadas UTM WGS 84 Zona18, suscrita por el Ing. Alberto Montes Valenzuela con registro C.I.P.59768 de fecha 11/2024 (Memoria descriptiva, Plano Perimétrico, Plano Ubicación); y, **d)** Copia de Documento Nacional de Identidad de “el Administrado”.

3. Que, es importante señalar 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 en el artículo 222¹ de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100² y 223³ de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

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

1. Colindancia sin acceso directo: 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.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
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.
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

² Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.
2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
 - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
 - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

³ Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.
3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
 - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. 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. e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.
4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

4. Que, aunado a ello, 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.

5. Que, en esa misma línea, el inciso 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.

6. Que, por su parte, 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 complemente 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, bajo dicho contexto, 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, 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.

8. Que, en torno a lo expuesto en la normativa glosada de 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas afines que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los Administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00186-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono conforme a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico y ubicación en el DATUM WGS84 Zona 18S, se obtiene un área resultante de 79 000 m², equivalente a 7.900 ha, que se corresponde con el área solicitada.
- ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del aplicativo GEOCATASTRO que administra esta Superintendencia y el visor de la Base Gráfica Registral de la SUNARP, se ha verificado que comprende cinco sectores con antecedente registral y un sector sin información registral, conforme se detalla en el siguiente cuadro:

N°	CUS	Titular	Partida	Área (m ²)	(%)
			(O.R. Huacho)		
1	53827	Estado - SBN	50108251	36714.37	46.474
2	53105	Estado - SBN	50099649	33413.38	42.295
3	157204	Estado	50237932	2061.97	2.610
4	-	ACR "Albufera Medio Mundo"	50243002	6.67	0.008
5	-	Terceros	F. 3629 - 40006838	923.29	1.169
6	Sin información registral			5880.32	7.444
Área grafica de "el predio"				79000.00	100.00

Se precisa que la propiedad de terceros abarca dos áreas sin continuidad física, así como, el área sin información registral que abarca cuatro áreas sin continuidad física.

- iii. Adicionalmente, de la lectura actualizada de las partidas registrales Nros 50108251 y 50099649 pertenecientes al Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, se observa que no registran gravamen o carga alguna y respecto a la partida registral N° 50237932, los actos inscritos de independización, cargas y gravámenes no afectan al área materia de estudio.
- iv. En vista que el área peticionada es ribereña al mar, se deberá verificar si aplica o no lo consignado en la Ley de Playas, Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado por el D.S. 050-2006-EF, que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles.

Sobre el particular, de la visualización la imagen satelital del Google Earth de fecha 22 de noviembre de 2023, se advierte que el borde del litoral constituye un acantilado (accidente geográfico), por lo que, según artículo 6 del Reglamento D.S. 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.
- v. Consultado el visor de Áreas Naturales Protegidas del SERNANP, se advierte superposición parcial en 6,67 m² (0.008 % de "el predio") con el Área de Conservación Regional Albufera de Medio Mundo declarado como tal por Decreto Supremo N°006-2007-AG de fecha 24 de enero de 2007.
- vi. Revisado el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET, se observa superposición parcial en 77 940,77 m² (98.66% de "el predio") con la concesión minera no metálica denominada TAPIA QUITO con código 010210723 en situación vigente.
- vii. De la revisión del aplicativo GEOCATASTRO, se verifica que el área solicitada se superpone sobre dos procesos judiciales: 1 167,89 m² (1.48% de "el predio") contenido en el legajo N° 316-2021, expediente judicial 1910-2020 cuya materia legal es Prescripción Adquisitiva, interpuesto por Armando Victorio Carlini Livelli, en estado no concluido y en etapa postulatoria. El segundo en 5 179,55 m² (6.56% de "el predio") contenido en el legajo N° 006-2020, expediente judicial 1120-2018 cuya materia legal es Prescripción Adquisitiva, interpuesto por Rafael Salas Burneo, en estado no concluido y en etapa impugnatoria.

Adicionalmente se observa superposición parcial con tres (03) predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, sin propuesta para la venta por subasta pública, según detalle:

N°	CUS	Cod. Portafolio	Superposición	
			Área (m ²)	(%)
1	53827	336-2021	36714.37	46.474
2	53105	334-2021	33413.38	42.295
3	157204	916-2021	2061.97	2.610

viii. En relación con el cambio físico y ocupación sobre el área materia de interés, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2012 al 2023 (Anexo 1), el cual es usado como herramienta de apoyo técnico referencial cuando la escala y resolución lo permite, observándose lo siguiente:

- Se encuentra ubicada en zona ribereña al mar, al borde de la zona de acantilado, entre la laguna albufera de Medio Mundo y la laguna Atahuanca a la altura del kilómetro 169 de la carretera Panamericana Norte. En la toma satelital más antigua del 17/04/2012, no se visualizan ocupaciones, dicha condición dataría hasta la imagen más reciente. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

Con la finalidad de reforzar el análisis expuesto, se ha identificado Fichas Técnicas asociadas al CUS 53105 y CUS 53827, que se detallan a continuación:

- Ficha Técnica N° 0310-2009/SBN-GO-JAR (CUS 53105), que corresponde a la inspección llevada a cabo el 12 de junio 2009, por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones, señala que el predio es un terreno erizado, el cual se encuentra desocupado, con tipo de suelo arcilloso y de ligera pendiente hacia el oeste.
- Ficha Técnica N° 0071-2010/SBN-GO-JAR (CUS 53827), que corresponde a la inspección llevada a cabo el 22 de enero de 2010, por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones, señala que el predio es un terreno de naturaleza erizado y ribereño al mar, se encuentra rodeado por el norte, oeste y sur de acantilados, se encontró desocupado y libre de edificaciones.

10. Que, respecto a lo indicado en el ítem ii) del considerando precedente, se ha determinado que el predio de 923,29 m² (1.169 % de “el predio”) se superpone con un ámbito inscrito a favor de terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, en cuanto al área de 5 880,32 m², se advierte que se encuentra sin inscripción registral, en consecuencia, esta Superintendencia no puede evaluar el requerimiento de venta sobre la citada área, toda vez que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado, sin perjuicio de ello esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área indicada previamente de acuerdo a sus atribuciones establecidas en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, en relación con el área de 6,67 m² (0.008 % de “el predio”) superpuesto con el Área de Conservación Regional Albufera de Medio Mundo (área natural protegida) reconocida mediante Decreto Supremo N° 006-2007-AG de fecha 24 de enero de 2007, se debe tener en consideración lo establecido en el artículo 3° de la Ley 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas, que señala que pueden ser áreas naturales protegidas, las de administración regional denominadas áreas de conservación regional; asimismo, en su artículo 4° establece que son de dominio público y no pueden ser adjudicadas en propiedad a los particulares, motivo por el cual se encuentran excluidas de ser objeto de algún acto de disposición (venta directa).

13. Que, en ese sentido, de la evaluación legal efectuada, se ha determinado que las área que podrían disponerse resultan en las siguientes: 36 714,37 m² [46.474 % de “el predio” (en adelante “área disponible 1”)]; 33 413,38 m² [42.295 % de “el predio” (en adelante “área disponible 2”)]; y, 2 061,97 m² [2.610 % de “el predio” (en adelante “área disponible 3”)], las cuales se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas registrales Nros 50108251,

50099649 y 50237932, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, respectivamente, que además constituyen predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, razón por la cual corresponde continuar con la evaluación de la solicitud presentada por “el Administrado”.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es necesario indicar que la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, mediante Informe N° 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio del 2022, precisa, entre otros, que: “(...) *la prueba documental de la posesión debe guardar congruencia con los demás documentos que obren en el expediente abierto para tramitar la solicitud, así como con la información catastral y administrativa (informes de supervisión, fichas técnicas, entre otros) que obra en el legajo del Código Único SINABIP del predio materia de interés. Dicha congruencia debe tener en cuenta la dimensión del área que se inspeccionó y se inscribió en primera de dominio respecto de la dimensión del área y actividad a la que se destina el predio solicitado en venta directa por la causal establecida en el inciso 4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151. En suma, debe efectuarse una detallada revisión de la información documental para determinar en función al área solicitada la real situación del predio.*”.

15. Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente, si bien lo expuesto por la Subdirección de Normas y Capacitación, versa en torno a la causal 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, dicho pronunciamiento también resulta aplicable a la causal 3 del referido marco normativo, toda vez que las citadas causales comparten el mismo presupuesto principal: la posesión, así como también los mismos requisitos para su acreditación, conforme se encuentran establecidos en el inciso 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

16. Que, conforme se indica en el numeral viii) del décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo comprendido entre el año 2012 al 2023, se visualiza que el “área disponible 1”, el “área disponible 2” y el “área disponible 3” se encuentran en su totalidad en condición de desocupadas; al respecto de la revisión del aplicativo SINABIP, en el cual obra información acerca del registro de los predios estatales; se ha advertido que en las inspecciones técnicas realizadas el 12 de junio 2009 y 22 de enero de 2010 por profesionales de la entonces Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de esta Superintendencia, sobre el “área disponible 1” y el “área disponible 2”, recogidas en la Ficha Técnica N° 0310-2009/SBN-GO-JAR (CUS 53105) y Ficha Técnica N° 0071-2010/SBN-GO-JAR (CUS 53827), se constató respecto de los CUS citados, que se encontraban en aquella fecha totalmente desocupado y libre de edificaciones.

17. Que, es menester precisar, que “el Administrado” en el apartado **II. FUNDAMENTOS DE HECHO**, de su solicitud presentada el 03 de enero de 2025 (S.I N° 00232-2025), señala lo siguiente:

*(...) PRIMERO.- Que, Señor Superintendente, solicitamos el predio eriazo para biohuerto (...) **nuestra posesión data del mes Febrero del 2013, fecha en que tomamos posesión del predio**, ahora solicitado en adjudicación en venta directa, con la que acreditamos la posesión, continua, pacífica y pública por más de 10 años, desde febrero de 2013 hasta la fecha (...) la negrita, cursiva y subrayado son nuestros.*

18. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, se advierte que “el Administrado” a la fecha de las inspecciones realizadas por profesionales de esta Superintendencia no contaba con la posesión efectiva del “área disponible 1” y “área disponible 2”. Aunado a ello, conforme a las imágenes del Google Earth del periodo 2012 al 2023, se verifica también la inexistencia de ocupación y posesión por parte de “el Administrado” sobre las mencionadas áreas y el “área disponible 3”, situación que da mérito a inferir razonablemente que no hubo posesión y/o ocupación sobre “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre del 2010, hecho que se respalda, con lo informado explícitamente por “el Administrado”, toda vez que señala que inició la posesión sobre las áreas anteriormente referidas en el mes de febrero de 2013, razón suficiente para declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa.

19. Que, por lo expuesto en el décimo sexto, décimo séptimo y décimo octavo considerando de la presente resolución corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

20. 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 N° DIR00002-2022/SBN”, para lo cual se deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión-SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (artículo 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, el Informe de Brigada N° 00187-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2025 , y el Informe Técnico Legal N° 0495-2025 /SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **EUDOCIO BRAULIO HUAMÁN ANDRÉS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan 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° 18.1.1.11

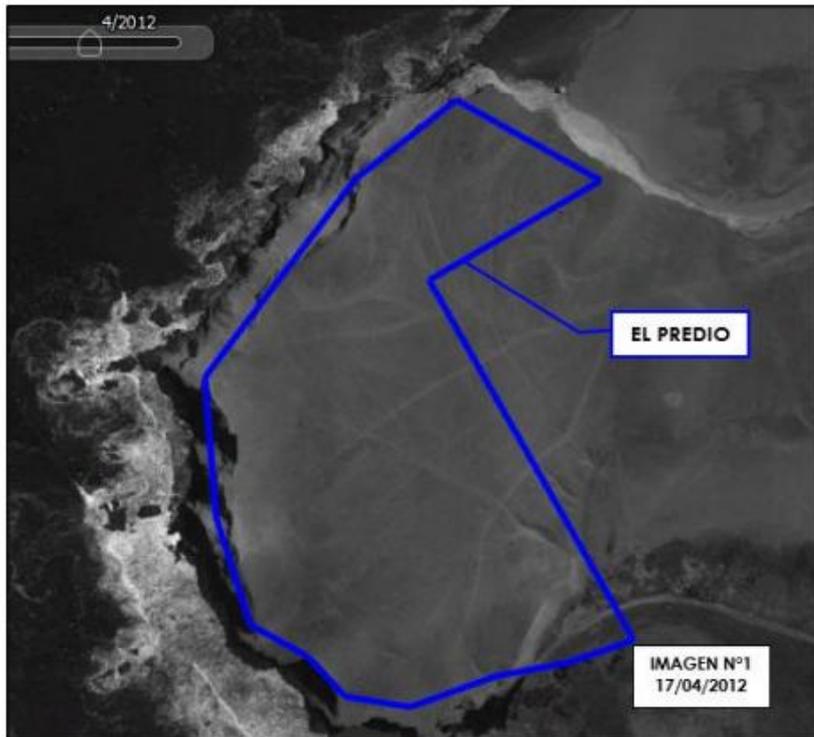
CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

ANEXO 1





Sistema de Información
Nacional de Bienes Estatales

JEFATURA DE ADQUISICIONES Y RECUPERACIONES

FICHA TECNICA N° 0310-2009/SBN-GO-JAR

Fecha: 08/07/2009

TIPO DE DOCUMENTO EXPEDIENTE
NUMERO DOCUMENTO 133-2009/SBNJAR

REGISTRO SINABIP	
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	
FECHA DE INSPECCION 12/06/2009	
FOLIO N°	21

UBICACION DEL PREDIO

DEPARTAMENTO LIMA
PROVINCIA HUAURA DISTRITO VEGUETA
DIRECCION ENTRE LA ALBUFERA MEDIO MUNDO Y LA LAGUNA ATAHUANCA, EN EL LADO SUROESTE DEL CERRO ATAHUANCA Nro
HABILITACION
SECTOR MANZANA LOTE

DENOMINACION Y OCUPACION

DENOMINACION TERRENO DEL ESTADO
PROPIETARIO EL ESTADO
OCUPANTE DESOCUPADO
USO GENERICO DESOCUPADO USO ESPECIFICO DESOCUPADO
ZONIFICACION S/D PLANO ZONIFICACION S/D
EDIFICACION NO PORCENTAJE AVANCE TIPO TERRENO TERRENO ERIAZO

OBSERVACIONES
1- SE INSPECCIONO UN TERRENO DE AREA 63 202,76 M² QUE ABARCA PARTE DEL CERRO ATAHUANCA, UNA ZONA DE HUMEDALES DE LA LAGUNA ATAHUANCA Y UNA ZONA DE PLAYA ES DOS ULTIMAS ZONAS SE EXCLUYERON.
2- QUEDANDO UN TERRENO ERIAZO UBICADO EN LA PARTE ALTA Y LADO SUROESTE DEL CERRO ATAHUANCA, CON UNA AREA DE 33,600.86 M², EL CUAL SE ENCUENTRA DESOCUPADO, EL TIPO DE SUELO ES ARCILLOSO Y DE LIGERA PENDIENTE HACIA EL OESTE.
3- EL ACCESO AL TERRENO ES POR EL KM 169 DE LA CARRETERA PANAMERICANA NORTE Y LUEGO POR UNA TROCHA CARROZABLE HACIA EL CERRO ATAHUANCA. CABE PRECISAR QUE EL TERRENO ES CUSTODIADO POR VIGILANTES DEL PROYECTO TURISTICO "EL EDEN" QUIENES IMPIDEN EL INGRESO AL CERRO ATAHUANCA.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

LINDEROS	COLINDANCIA	TRAMOS	LADOS (ml)	Nro. MUNIC
NOR ESTE	PROPIEDAD DE TERCEROS (FICHA 3629)	1	219.78	
SUR ESTE	TERRENOS ERIAZOS	4	175.80	
SUR OESTE	TERRENOS ERIAZOS	3	154.26	
NOR OESTE	TERRENOS ERIAZOS	1	224.84	
AREA DEL TERRENO 33,600.86 m²		PERIMETRO (ml)		774.68

DOCUMENTACION TECNICA

TIPO DE DOCUMENTO	Nro. DOCUMENTO	TIPO DE DOCUMENTO	Nro. DOCUMENTO
PLANO PERIMETRICO	0970-2009/SBN-GO-JAR	MEMORIA DESCRIPTIVA	0655-2009/SBN-GO-JAR
VALORIZACION SBN	0288-2009/SBN-GO-JAR		

DATOS REGISTRALES

TOMO	FOJAS	ASIENTO	FICHA	PART. ELECT.	COD PREDIO



RESPONSABLES

MARIA CECILIA MEZA CAÑARI
Responsable Legal

AURELIO BEDOYA ARIAS
Responsable Técnico



Sistema de Información
Nacional de Bienes Estatales

JEFATURA DE ADQUISICIONES Y RECUPERACIONES

FICHA TECNICA N° 0071-2010/SBN-GO-JAR

Fecha: 25/01/2010

TIPO DE DOCUMENTO EXPEDIENTE
NUMERO DOCUMENTO 018-2010/SBNJAR

REGISTRO SINABIP

FECHA DE INSPECCION 22/01/2010
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

UBICACION DEL PREDIO

DEPARTAMENTO	LIMA		
PROVINCIA	HUAURA	DISTRITO	VEGUETA
DIRECCION	ENTRE LA ALBUFRA MEDIO MUNDO, LA LAGUNA Y EL CERRO ATAHUANCA, A LA ALT. DEL KM. 169 DE LA CARRETERA PANAMERICANA NORTE		Nro
HABILITACION			
SECTOR		MANZANA	LOTE

FOLIO N° 34

DENOMINACION Y OCUPACION

DENOMINACION	TERRENO DEL ESTADO		
PROPIETARIO	EL ESTADO		
OCUPANTE	DESOCUPADO		
USO GENERICO	DESOCUPADO	USO ESPECIFICO	DESOCUPADO
ZONIFICACION	S/D	PLANO ZONIFICACION	S/D
EDIFICACION	NO	PORCENTAJE AVANCE	TIPO TERRENO TERRENO ERIAZO
OBSERVACIONES	<p>1- EL TERRENO ES DE NATURALEZA ERIAZO Y RIBEREÑO AL MAR, SE ENCUENTRA RODEADO POR EL NORTE, OESTE Y SUR DE ACANTILADOS QUE COLINDA CON EL OCEANO PACIFICO Y LAS PLAYAS DE LA ALBUFRA MEDIO MUNDO Y LAGUNA ATAHUANCA; Y POR EL OESTE CON TERRENOS ERIAZOS DEL ESTADO (CERRO ATAHUANCA) Y PROP. DE TERCEROS.</p> <p>2- DURANTE LA I.O. AL TERRENO SE ENCONTRO DESOCUPADO Y LIBRE DE EDIFICACIONES, PRESENTA UNA TOPOGRAFIA DE PENDIENTE VARIABLE DE BAJA A MODERABLE (DE 5 A MENOR AL 20%), Y SU SUELO ES ARCILLOSO.</p>		

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

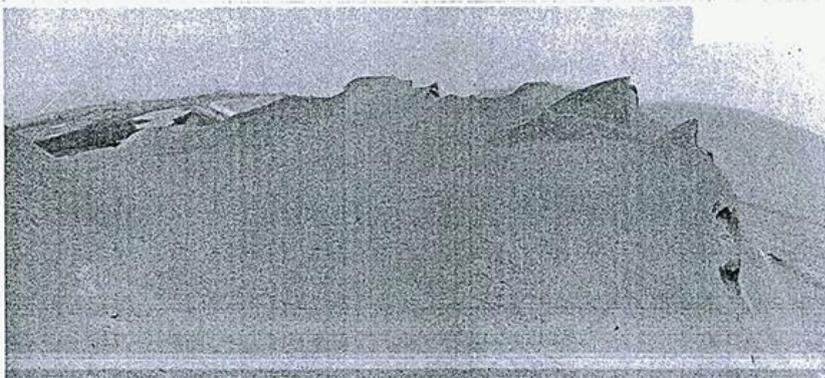
LINDEROS	COLINDANCIA	TRAMOS	LADOS (ml)	Nro. MUNIC
NORTE	ACANTILADOS DEL OCEANO PACIFICO Y DE LA PLAYA DE LA ALBUFRA MEDIO MUNDO	2	101.55	
ESTE	CON PROPIEDAD DE TERCEROS Y TERRENOS ERIAZOS DEL ESTADO	7	479.20	
SUR	ACANTILADOS DEL OCEANO PACIFICO Y DE LA PLAYA DE LA LAGUNA ATAHUANCA	5	87.65	
OESTE	ACANTILADOS DEL OCEANO PACIFICO	10	464.58	
AREA DEL TERRENO		37,357.93 m ²	PERIMETRO (ml)	1132.98

DOCUMENTACION TECNICA

TIPO DE DOCUMENTO	Nro. DOCUMENTO	TIPO DE DOCUMENTO	Nro. DOCUMENTO
PLANO PERIMETRICO	0110-2010/SBN-GO-JAR	MEMORIA DESCRIPTIVA	0079-2010/SBN-GO-JAR
VALORIZACION SBN	0028-2010/SBN-GO-JAR		

DATOS REGISTRALES

TOMO	FOJAS	ASIENTO	FICHA	PART. ELECT.	COD PREDIO
------	-------	---------	-------	--------------	------------



RESPONSABLES


MARIA CECILIA MEZA CAÑARI
Responsable Legal


ENRIQUE AURELIO BEDOYA ARIAS
Responsable Técnico