

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0490-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° 343-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **HUGO TIMOTEO ZAPATA ORTIZ**, a través del cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 71 235,09 m², ubicada en la Zona IV Nueva Esperanza del Pueblo Joven Virgen de Lourdes, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022 en mérito a lo establecido en el 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 08 de abril de 2024 (S.I N° 09159-2024), **HUGO TIMOTEO ZAPATA ORTIZ** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, manifestando además que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio”. Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: a) memoria descriptiva; b) Resolución N° 2022/JD “Minas de Agua” del 31 de octubre de 2023; y, c) plano perimétrico.

4. Que, es pertinente mencionar que si bien “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, cabe precisar que el referido Decreto Supremo ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”; en tal sentido, se evaluará lo requerido en el marco de la normativa vigente.

5. 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”).

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 complemente 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 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01058-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2024, en el cual se concluye, respecto de “el predio” entre otros lo siguiente:

- i. “El Administrado” presentó documentación técnica con coordenadas UTD - 18S en DATUM WGS18S, lo que permitió la reconstrucción y ubicación de “el predio”, obteniendo así el área gráfica resultante de 71 235,09 m², existiendo concordancia con el plano perimétrico adjunto a la solicitud.
- ii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del aplicativo GEOCATASTRO, se verifica que “el predio” recae de forma parcial sobre tres (03) ámbitos inscritos a favor del Estado Peruano y la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, para lo cual se procedió a descargar la información vectorial, analizando el datum de origen de cada CUS, obteniendo que “el predio” se superpone únicamente con el CUS N° 51758, correspondiente a la partida registral N° 12364726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii. De la revisión de la referida partida registral N° 12364726, se advierte que esta corresponde a un área de 222 889.17 m² inscrito a favor del Estado (asiento C00001), asimismo, se advierte que de la lectura del asiento D00002, corre inscrita la condición

de bien integrante del patrimonio cultural de la nación, aprobada mediante Resolución Viceministerial N° 162-2018-VMPCIC-MC del 19 de setiembre de 2018, la cual, resuelve declarar Patrimonio Cultural de la Nación al Paisaje Arqueológico “ El Bosque”

- iv. En concordancia de lo indicado, se advierte que de la revisión del visor SIGD, se ha verificado que 3 098.54 m² (4.35 % de “el predio”), se encuentra superpuesto con el Patrimonio Cultural Paisaje Arqueológico “El Bosque”.
- v. De la consulta al Visor de Zonificación Urbana y Clasificación del Suelo de Lima Metropolitana del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), se verificó que “el predio” recae sobre tres zonas: Usos Especiales – OU, Zona de Reglamentación Especial – ZRE; y, Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP.
- vi. De la evaluación realizada” y la consulta al aplicativo Google Earth, se advierte respecto de “el predio”, lo siguiente: a) tiene acceso por vías afirmadas (trochas) en toda su superficie; b) por el norte colinda con propiedad a favor del Estado; c) por el este y sur colinda con el cementerio Nueva Esperanza; d) por el oeste colinda con la Unidad Catastral 10028 Minas de Agua; e) se encuentra parcialmente ocupado.

11. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12364726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, también lo es que se encuentra superpuesto en un área de 3 098.54 m² (4.35 % de “el predio”) con el Patrimonio Cultural Paisaje Arqueológico “El Bosque”, el cual, fue aprobado mediante la Resolución Viceministerial N° 162-2018-VMPCIC-MC del 19 de setiembre de 2018.

12. Que, de la revisión de la Resolución Viceministerial N° 162-2018-VMPCIC-MC del 19 de setiembre de 2018, se advirtió que en su artículo primero resuelve declarar como patrimonio cultural de la nación al denominado “Paisaje Arqueológico El Bosque”.

13. Que, de acuerdo a lo expuesto y a la normativa vigente, dicha área ostenta la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en los artículos 21¹ y 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5³ y el numeral 6.1) del artículo 6⁴ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”⁵, razón por la que no es posible su disposición.

14. Que, en atención a lo expuesto en considerandos anteriores, se ha determinado que el área de 3 098.54 m² (4.35% de “el predio”) no es un área de libre disponibilidad del Estado.

15. Que, mediante el Informe Preliminar N° 00027-2025/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2025, se emitió el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado” a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales y comunes de la solicitud de venta directa de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente :

- a) De la revisión de su requerimiento se advierte que si bien es cierto manifiesta que su requerimiento se encuentra sustentado en la causal a) del artículo 77° del Decreto

¹ **Patrimonio Cultural de la Nación** Artículo 21.- Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado. La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio.

² **Artículo 73°.** - Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

⁴ Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

⁵ **3.3. Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:(...)2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, también lo es que, de la lectura del mismo y de los documentos adjuntos se colige que su requerimiento también se encontraría enmarcado en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

- b) De la evaluación del supuesto de colindancia sin acceso directa, desarrollada en el inciso 1 del artículo 222° de “el Reglamento”, se informa que dicha causal tiene como supuesto que el predio estatal no debe tener acceso y debe colindar con el inmueble de propiedad del solicitante, en tal sentido, se verifica que “el Administrado” no ha cumplido con presentar dicho requisito, asimismo, de la evaluación técnica, se visualiza que “el predio” cuenta con acceso por vías no afirmadas (trochas) en toda su superficie, por lo que, no resulta viable evaluar un procedimiento de venta directa a su favor bajo el supuesto de colindancia sin acceso directo, toda vez que tal como se ha evidenciado “el predio” cuenta con vías a su alrededor, la cuales, permite el acceso a este.
- c) Toda vez que manifiesta encontrarse en posesión de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, se procedió a revisar la documentación presentada, advirtiéndose que la Resolución N° 2022/JD “MINAS DE AGUA” del 31 de octubre de 2023 emitida por la Asociación de Criaderos de Ganado Porcino; ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que carece de idoneidad para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”.

16. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00057-2025/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio 1”); requiriéndole a “el Administrado”, que subsane lo siguiente : i) precisar la causal de venta directa a la cual se acoge; ii) debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3) del numeral 6.2 de la “la Directiva”; iii) reformular el área solicitada; y, iv) presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documentos en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, es preciso señalar que “el Oficio 1”, fue notificado el 23 de enero del 2025, en el correo electrónico proporcionado mediante la S.I N° 09159-2024 según consta en el acuse de recibo; en ese sentido se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.1.2 del numeral 20.1 del artículo 20° del “T.U.O de la Ley N° 27444”, siendo que el plazo otorgado venció el 07 de febrero de 2025.

18. Que, mediante escrito presentado el 07 de febrero de 2025 (S.I N° 03830-2025); “el Administrado” solicitó que en atención a las observaciones advertidas en “el Oficio 1” se le otorgue 20 días hábiles a fin de poder subsanar lo requerido, asimismo, remite los siguientes documentos : a) Resolución N° 2000/J.D. “Minas de Agua” mediante el cual, la asociación criaderos de ganado porcino otorga el certificado de posesión de parcela al señor José Belizario Zapata Flores del año 2000; b) Resolución N° 2022/JD”MINAS DE AGUA” mediante el cual la asociación criaderos de ganado porcino otorga el certificado de posesión de parcela al señor Hugo Timoteo Zapata Flores del año 2022 y del año 2024; c) Declaración Jurada de autovaluo emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo de los años 2016 y 2019; d) contrato privado de venta de terreno sin fecha entre el señor Belisario Zapata Flores y “el Administrado” ; e) Oficio N° 478-89-DG-PCH; y, f) declaración jurada de autenticidad de documentos.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto del requerimiento de ampliación de plazo presentado por “el Administrado”, esta Subdirección resolvió mediante el Oficio N° 00224-2025/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2025 (en adelante “el Oficio 2”), ampliar el plazo para

subsanan las observaciones recaídas en “el Oficio 1” por de diez (10) días hábiles, mas el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir de la notificación del referido oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en atención a lo indicado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”.

20. Que, es preciso señalar que “el Oficio 2” fue notificado en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” según consta en el acuse de recibo del 14 de febrero de 2025; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.8 del Artículo 59° del Decreto Supremo N° 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”⁶. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”, siendo que el plazo otorgado venció el 03 de marzo de 2025.

21. Que, al respecto, de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1” en el plazo otorgado.

22. Que, en tal sentido corresponde determinar a esta Subdirección si con la documentación que adjuntó “el Administrado” a través de la SI. N° 03830-2025 , cumple con subsanar las observaciones realizadas a través de “el Oficio 1”. Al respecto, de la revisión de la documentación se advierte que:

- Los documentos presentados no constituyen medios idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio”, por cuanto, no han sido emitidos por entidad pública, tal como es el caso de las resoluciones emitidas por la Asociación de Criaderos de Ganado Porcino.
- En cuanto a las declaraciones juradas de autovaluo presentadas por “el Administrado” , se advierte que estas fueron emitidas con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que, no constituyen medios idóneos para acreditar la posesión
- En atención a lo expuesto en los considerandos superiores, se advierte que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones recaídas en “el Oficio 1”.

23. Que, por lo antes indicado, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

24. Que, queda expedito el derecho de “el Administrado” para petitionar 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; debiendo considerar además que se realizará la evaluación integral del requerimiento, realizándose las consultas a las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

25. Que, por otro lado, toda vez que de las imágenes de Google Earth, se visualiza que “el predio” se encontraría parcialmente ocupado, 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 deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de

⁶Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024

Brigada N° 00193-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0498-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **HUGO TIMOTEO ZAPATA ORTIZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la **Procuraduría Pública**, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° SDDI.1.1.2

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI