

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0881-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de agosto del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 550-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de un predio de 205 548,38 m<sup>2</sup>, ubicado en el km. 39,5 de la Panamericana Norte margen derecha Sector Pampa Piedras Gordas, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 26 de mayo del 2022 (S.I. N° 13924-2022), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa sin precisar la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, señalando que solicita “el predio” para destinarlo a lotes de vivienda social ecológicos sostenible acorde al siglo XXI, para sus asociados que quedaron en la calle a causa de la pandemia. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del DNI del representante de la Asociación (fojas 3); **b)** Copia Literal de la Partida Registral N° 14746723 del Registro de Personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** Plano Perimétrico – Localización P-01 de fecha mayo de 2020 con coordenadas WGS84. o Plano Ubicación – Localización P-01 de fecha mayo de 2020 con coordenadas WGS84 y Memoria descriptiva de fecha mayo de 2022, documentación técnica suscrita por el arquitecto Fredy Lázaro Manrique, con registro C.A.P. N° 6208 (fojas 7); **d)** Copia simple de Resolución de Gerencia de Servicios a la Ciudad N° 610-2021-GSC/MDA de fecha 15 de setiembre del 2021, emita por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 11).

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 artículo 189° de “el Reglamento” y 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0812-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de julio de 2022 (foja 13), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 12186051 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, denominado como Terreno eriazo Sector N° 8, signado con el CUS N° 41642.
- ii) Se encuentra superpuesto de manera parcial en un área aproximada de 13 065,24 m<sup>2</sup> (6,36% aprox.) con el derecho minero vigente TITULADO de sustancia no metálica de nombre ANCON 2, con código 010459006, y titular referencial “COMPAÑÍA MINERA LAS CAMELIAS S.A.”.
- iii) Conforme Plano de Zonificación de Ancón, aprobado con Ordenanza 1018-MML del 26.04.07 publicada el 11.7.2007 y última actualización aprobada con Ordenanza N° 2374-MML publicada el 2307.2021, que forma parte del reajuste integral de la zonificación de los usos de suelo de Lima Metropolitana, aprobada con Ordenanza N° 620-MML y modificatorias; “el predio” cuenta con zonificación ZRP – PARQUE ZONAL A, zonificación declarada intangible y reservada exclusivamente para el uso recreacional para el que fue creada, con restricción de no permitir edificaciones, según lo dispuesto en el artículo en la O.M. 1018-MML.
- iv) Respecto la situación física – temporal, “el predio” se encuentra ocupado en aproximadamente 149 744,00 m<sup>2</sup> (72,85%) por una lotización para uso de viviendas con vías carrozables y

edificaciones dispersas, siendo el inicio de ocupación posterior a enero de 2021. Análisis sustentado en imágenes satelitales de Google Earth disponibles en el periodo 2011- 2022.

10. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual, mediante Oficio N° 02657-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 20), esta Subdirección informó a “la asociación” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y a la documentación anexa, indicándole que deberá: **i)** precisar la causal de venta directa, las cuales se encuentran detalladas en el artículo 222° de “el Reglamento”, excluyendo las causales que sustenten el ejercicio de la posesión, dado que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado con fecha posterior a enero de 2021, según lo señalado en el ítem iv) del noveno considerando; **ii)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; y, **iii)** documentos que sustenten la causal debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”. otorgándosele para ello, el 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”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

11. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 03 de agosto del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por el representante de “la asociación”, según consta en el cargo (foja 22). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 18 de agosto del 2022.

12. Que, en tal contexto, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “la asociación” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico legales exigidos por la normativa vigente.

13. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

14. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, de volverse a solicitar la venta directa de “el predio”, deberá considerarse en la evaluación lo dispuesto en la Ordenanza 1018-MML del 26.04.07 publicada el 11.7.2007 y última actualización aprobada con Ordenanza N° 2374-MML publicada el 2307.2021, debiendo de ser el caso, realizar las consultas al gobierno local correspondiente.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002- 2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0734-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0978-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2022.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO. - COMUNICAR** a la Procuraduría y Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

**P.O.I N° 19.1.1.4**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**