

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0115-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1279-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA LAS COLINAS DE SANTA CLARA** representado por Eddie Samuel Mendoza Francisco, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 16 738,10 m², ubicado en Asociación Pro Vivienda Las Colinas de Santa Clara, en el distrito de Ate, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 16 de setiembre de 2022 (S.I. N° 24581-2022) la **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA LAS COLINAS DE SANTA CLARA** representado por Eddie Samuel Mendoza Francisco (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento”; sin embargo, indica que existe 130 módulos de las cuales hay vivencia efectiva de 130 familias en dichos módulos y también señala que ejecutará un proyecto (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 2); **ii)** padrón de socios de la asociación pro vivienda Las Colinas de Santa Clara – Ate (fojas 3 al 7); **iii)** certificado de Búsqueda Catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 8 al 11); **iv)** memoria descriptiva (fojas 12 al 14); **v)** plano perimétrico (fojas 15); y, **vi)** plano de ubicación (fojas 16).

4. Que, mediante escritos presentados el 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26832-2022 y S.I N° 26880-2022) “el administrado” adjunta: **i)** copia de la partida registral N° 11426658 del Registro de

Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18); **ii**) anotación de inscripción (fojas 19); **iii**) copia de la partida registral N° 14993887 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 20 al 23); **iv**) memoria descriptiva (fojas 24 al 27); **v**) plano de ubicación (fojas 28); **vi**) plano perimétrico (fojas 29); **vii**) 25 fotografías (fojas 31 al 51); **viii**) disposición fiscal N° 01 emitido por el Ministerio Público el 23 de setiembre de 2022 (fojas 52 al 54); **ix**) padrón de socios de la asociación pro vivienda Las Colinas de Santa Clara – Ate (fojas 55 al 59); y, **x**) acta de verificación (fojas 60 al 61).

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. Que, por su parte, 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.

7. 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”).

8. 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 inadmisibile 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”.

9. 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.

10. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1607-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2022 (fojas 62 al 67) y el Informe Preliminar N° 1632-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022 (fojas 68 al 70), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. El área de 15 782,39 m² (94.29% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11426658 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37298; advirtiéndose en el Asiento E0001 de la referida partida, que obra inscrita la extinción

de la afectación en uso a favor de la Asociación de Vivienda Hijos de Apurímac, aprobada mediante la Resolución N° 007-2005/SBN-GO-

- ii. JAR del 31 de enero de 2005.
- iii. El área de 955.71 m² (5.71% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de la Comunidad Campesina de Collanac en la partida registral N° 11056781 de la Oficina Registral de Lima.
- iv. Se encuentra afectado por 10 solicitudes en estado concluido, sin embargo, se evidencia 01 solicitud la S.I. N° 06408-2016 (pedido de venta directa solicitado por la Asociación de Vivienda Nueva Generación de Santa Clara (el administrado) y 24479-2022, pedido de inscripción de dominio y venta directa) que se encuentra en trámite e involucra a “el predio” en un área de 15 559,15 m² (95.95%).
- v. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se trata de un terreno de forma irregular con topografía accidentada, sobre ladera de cerro, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, ocupado en su totalidad recién desde el año 2022.
- vi. Se encuentra en zonificación PTP (Protección de Tratamiento Paisajista), según el plano de zonificación de la Municipalidad Distrital de Ate, aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007.

12. Que, respecto al área de 955,71 m² (que representa el 5.71% de “el predio”) en relación a la titularidad advertida de la Comunidad Campesina Collanac, corresponde indicar que el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas “*son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.*” Al respecto, el Tribunal Constitucional indicó en el Exp. 02765-2014-PA/TC: “*Por lo expuesto, se reitera que las comunidades nativas y campesinas, en virtud de dicha prerrogativa, tienen el legítimo derecho de evitar intrusiones a su propiedad, potestad que incluye determinar quiénes abandonan el territorio comunal o el uso de las tierras comunales*” (fundamento 43).

13. Que, por su parte, la Ley N° 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que “*(...) el Estado a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...) Asimismo, en su artículo 7° establece que: “las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables*”. Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: “*Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (...)*”.

14. Que, en ese contexto, esta Superintendencia no tiene competencia para evaluar actos de disposición sobre el área de 955.71 m², considerando la autonomía de la Comunidad Campesina de Collanac en la libre disposición de sus tierras, la misma que tiene protección constitucional y es materia de un régimen legal especial, conforme la normativa descrita en los considerados precedentes.

15. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, respecto del área de 15 782,39 m² (que representa el 94.29% de “el predio”), al haberse determinado que es de dominio privado del Estado de libre disponibilidad (en adelante, “el área disponible”); teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales 3)¹ o 4)² del artículo 222° de “el Reglamento” y la causal 2)³ de “el Reglamento”; ya que si bien “el administrado” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega en su solicitud que requiere la venta directa por las causales de posesión y antigüedad previstas en el artículo 223.3 de “el Reglamento”.

¹ **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.

² **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 indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010

³ **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.

16. Que, en ese sentido corresponde precisar que en cuanto a las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

17. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta: a) 23 fotografías; b) Disposición Fiscal de inicio de procedimiento preventivo y actuaciones previas emitido por el Ministerio Público el 23 de setiembre de 2022; c) Acta de verificación realizada por la Policía Nacional el 3 de mayo de 2022; sin embargo, dichos documentos son posteriores al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, no cumplen con lo dispuesto en el numeral 5.7.3 del artículo 5.7 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”⁴.

18. Que, por otro lado, “el administrado” también señala que desarrollará un proyecto por lo que corresponde que se evalúe también la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”; sin embargo, de la revisión de su solicitud de venta directa y anexos, se observa que no adjunta resolución que apruebe el proyecto de interés.

19. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 0031-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero del 2023 (fojas 73) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica que ratifique la evaluación realizada por esta Subdirección; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) y 4) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **iii)** de acogerse a la causal 2) del artículo 222 de “el Reglamento”, deberá presentar la copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente. En dicha declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.; **iv)** deberá adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, **v)** presentar la 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”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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° 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”).

20. Que, “el Oficio” fue notificado el 3 de enero de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo

⁴ 5.7 Reglas para la evaluación de las causales de posesión

5.7.3 Los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.

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 enero de 2023.

21. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “el administrado” 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 expediente una vez consentida la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

22. 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° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53 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° 078-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 febrero de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0121-2023/SBN-DGPE-SDDI de 8 febrero de 2023

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA LAS COLINAS DE SANTA CLARA** representado por Eddie Samuel Mendoza Francisco, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda 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° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI