

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0713-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1249-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION POPULAR LA VARIANTE DE ANCÓN** representado por su presidente del Consejo Directivo, Luis Guillermo Trinidad Castillo, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 920 m<sup>2</sup>, ubicado frente a la Calle Yauyos y Calle Huancayo, altura del peaje Panamericana Norte, 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 (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 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 24 de noviembre del 2022 (S.I N° 31805-2022), la **ASOCIACIÓN POPULAR LA VARIANTE DE ANCÓN** representado por su presidente del Consejo Directivo, Luis Guillermo Trinidad Castillo, (en adelante “el Administrado”), peticionan la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del D.S. 007-2008/VIVIENDA, normativa derogada a la fecha de la presentación (fojas 2-3). Para tal efecto, adjuntan, los siguientes documentos: **a)** copia de la anotación de inscripción de la partida registral 12626331 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4 al 5); **b)** copia de la Resolución de Subgerencia n. 040-2019-SGPC-GSC/y04 sin fecha emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 6 al 7); **c)** copia de la Constancia Especial de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 16 de julio del 2012 (foja 8); **d)** copia del Plano Trazado y Lotización visado por la Municipalidad Distrital de Ancón (foja 9); **e)** copia del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 10 al 11).

4. Que, mediante escrito presentado el 07 de diciembre del 2022 (S.I. N° 33142-2022) “el Administrado” adjunta documentación técnica (foja 12 al 13) conforme se detalla a continuación **i)** copia de plano de

ubicación y localización, lamina U-01, suscrito por el arquitecto Jean Paul Paz Cortes (foja 14); **ii**) copia de plano perimétrico, lámina P-01, suscrito por el arquitecto Jean Paul Paz Cortes (foja 15); y, **iii**) copia de la memoria descriptiva, suscrito por el arquitecto Jean Paul Paz Cortes (foja 16).

**5.** Que, “el Administrado” en su requerimiento ha invocado la causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA actualmente derogada, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

**6.** 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.

**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° DIR00002-2022/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 complementa 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”.

**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 el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

**11.** 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.

**12.** Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01660-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022 (fojas 17 al 23), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Es preciso indicar que “el administrado” no presentó documentación técnica; sin embargo, presentó Plano de Trazado y Lotización LT-01 de la Asociación Popular La Variante de Ancón, donde se ubicó “el predio”; por lo que se trabajará con una poligonal referencial.
- ii)** Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225, en virtud de

la Resolución Suprema Nro. 492-73-VI-D8 del 30.10.73

- iii) De la información alojada en el predio matriz (CUS 26525), se advierte que fue afectado en uso al Ministerio de Guerra (actualmente MINDEF) por D.S. 449 del 13.11.1962 y D.S. 583-71-VI-DB del 26.11.1971 (actos no inscritos en SUNARP), sin embargo, se ha verificado que “el predio” recae en ámbito donde se ha extinguido la afectación en uso por Resolución N° 035-2003/SBN-GO-JAR.
- iv) Se advierte que recae sobre procesos judiciales, de acuerdo con la consulta del Geoportal (procesos judiciales) y en la base de datos alfanumérica de procesos judiciales que obra en esta Superintendencia, conforme se detalla a continuación:

Ítem	Legajo / Exp. judicial	Juzgado	Materia	Estado
1	201-2015/ 6928-2015	26 Juzgado Civil de Lima	Prescripción adquisitiva	No concluido
2	204-2018/68-2016	51 Fiscalía Penal de Lima	Crimen Organizado – Estafa y otros	No concluido
3	386-2016/191-2016	Centro de Conciliación Paz Duradera	Interdicto de retener	Concluido

- v) Se encuentra en zonificación de Zona de Recreación Pública (ZRP), Según el Plano de Zonificación del distrito de Ancón aprobado mediante Ordenanza N° 1018-MML del 26.04.07 publicada el 11.07.2007,
- vi) Se encuentra asignado como área verde, según el catastro físico del distrito de Ancón de la base gráfica de la SBN.
- vii) “El administrado” para acreditar la causal que invoca presenta diversa documentación, entre ellas, una Constancia Especial de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 16.07.2012, que correspondería a un predio de mayor extensión de 1 220 506,62 m<sup>2</sup> que tiene fecha posterior al 25 de noviembre del 2010.
- viii) De la situación física y de ocupación de “el predio”, se advierte de la información del Google Earth del 31.05.2022 y de la imagen del Street View de marzo del 2014, que “el predio” está ubicado dentro de la Asociación Popular La Variante de Ancón, zona urbana en proceso de consolidación, de topografía ligeramente inclinada, de suelo arenoso, totalmente desocupado y sin delimitación alguna, rodeado de vías afirmadas.

13. Que, respecto a lo señalado en el ítem iv) del párrafo precedente, esta Subdirección mediante Memorándum N° 00017-2023/SBN-DGPE-DDI del 4 de enero del 2023 (foja 24), solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual de los procesos contenidos en los legajos N° 201-2015 que corresponde a la materia de Prescripción Adquisitiva ante el 26 Juzgado Civil de Lima interpuesto por la Asociación Pro Vivienda Villas de Ancón contra la SBN y N° 204-2018 (Expediente 68-2016) corresponde a la materia de Crimen Organizado y otros ante la 51° fiscalía provincial Penal de Lima interpuesta por SBN contra Julio Melquiades Alvites Paredes, Andrés Condori Hancco y Huamán Camone.

14. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, la Procuraduría Pública, remite la información mediante Memorándum N° 00032-2023/SBN-PP del 9 de enero del 2023 (foja 28), señalando, entre otros, que: a) en relación con el legajo N° 201-2015 (Exp. 6928-2015) se encuentra en etapa probatoria, que mediante Resolución 45 se tiene por aceptado el cargo de los peritos y que con fecha 02.12.22 se presentan medios probatorios extemporáneos, y, b) en relación con el legajo N° 204-2018 (Exp. 68-2016) se encuentra en estado no concluido y que mediante Disposición N°02-2018, se amplía la investigación preliminar y con fecha 30.09.2020 la Procuraduría Pública participó en la inspección fiscal y el 19.10.2020 se remite información a la Fiscalía.

15. Que, en ese sentido y en atención a lo expuesto, está Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución emitiendo el Oficio N° 00084-2023/SBNDGPE-SDDI del 5 de enero del 2023 (en adelante “el Oficio 1”)[fojas 25 al 26]; sin embargo, al revisar el citado oficio, se advirtió que fue dirigido al señor Trinidad Castillo Luis Guillermo y no propiamente a la ASOCIACIÓN POPULAR LA VARIANTE DE ANCÓN, quien es “el Administrado”, por tal razón a fin de evitar futuras nulidades en el presente procedimiento, esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N° 00694-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero del 2023 [fojas 29 al 30] (en adelante “el Oficio 2”) el cual fue notificado el 10 de febrero del presente año por la Casilla Electrónica con la que cuenta “el Administrado” conforme se advierte del cargo que consta en el presente expediente (foja 31).

**16.** Que, es pertinente mencionar que al revisar la integridad del expediente administrativo el profesional técnico a cargo del procedimiento, de esta Subdirección observó que por error involuntario había omitido evaluar la solicitud de ingreso Nro. 33142-2022 en el cual consta la documentación técnica correspondiente a “el predio”, por lo que a modo de complementar y corregir el diagnóstico técnico de “el predio” se emitió el Informe Preliminar Nro. 00254-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo del 2023 en el cual se informa respecto de “el predio” (fojas 32 al 34) lo siguiente:

- a) De acuerdo a la S.I. N° 33142-2022, se advierte que solicita un área de 4 800,00 m<sup>2</sup>; sin embargo, según la memoria descriptiva y lamina U-01, señala un área de 4 920,00 m<sup>2</sup>, la que discrepa del área inicial solicitada.
- b) Del desarrollo de los documentos técnicos presentados por “el administrado”, se ha generado una poligonal de un área gráfica de 4 920,00 m<sup>2</sup> (0,492 ha), la que será materia de la presente evaluación. Precisando, que las coordenadas señaladas arrojan una ubicación diferente a la graficada en los documentos técnicos.
- c) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225, en virtud a la Resolución Suprema Nro. 492-73-VI-D8 del 30/10/73.
- d) De la información alojada en el predio matriz (CUS 26525), se advierte que fue afectado en uso al Ministerio de Guerra (actualmente MINDEF) por D.S. 449 del 13.11.1962 y D.S. 583-71-VI-DB del 26 .11.1971 (actos no inscritos en SUNARP), sin embargo, se ha verificado que “el predio” recae en ámbito donde se ha extinguido la afectación en uso por Resolución N° 035-2003/SBN-GO-JAR.
- e) Se advierte que recae sobre procesos judiciales, de acuerdo a la consulta del Geoportal (procesos judiciales) y en la base de datos alfanumérica de procesos judiciales que obra en esta Superintendencia, conforme se detalla a continuación: **1)** Legajo 201-2015 (Exp. Jud. 6928- 2015), y **2)** 386-2016 (Exp. Jud. 191-2016)
- f) Se encuentra en zonificación de Zona de Recreación Pública (ZRP), según el Plano de Zonificación del distrito de Ancón aprobado mediante Ordenanza N° 1018-MML del 26.04.07 publicada el 11.07.2007
- g) Se encuentra asignado como área verde, según el catastro físico del distrito de Ancón de la base gráfica de la SBN.
- h) “El administrado” para acreditar la causal que invoca presenta diversa documentación, entre ellas, una Constancia Especial de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 16.07.2012, que correspondería a un predio de mayor extensión de 1 220 506,62 m<sup>2</sup>, que tiene fecha posterior al 25 de noviembre del 2010.
- i) De la situación física y de ocupación de “el predio”, se advierte de la información del Google Earth del 31.05.2022 y de la imagen del Street View de marzo del 2014, que “el predio” está ubicado dentro de la Asociación Popular La Variante de Ancón, zona urbana en proceso de consolidación, de topografía ligeramente inclinada, de suelo arenoso, totalmente desocupado y sin delimitación alguna, rodeado de vías afirmadas.

**17.** Que, en virtud a lo expuesto y al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado, esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud de venta mediante Oficio N° 03115-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio 3”), evaluando cada uno de los documentos descritos en el tercer considerando de la presente Resolución (fojas 35 al 36), en el que además se le requiere a “el Administrado” lo siguiente: **a)** deberá cumplir con acreditar formalmente la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, debiendo presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de acuerdo al numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 3”, 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 “TUO de Ley N° 27444”.

**18.** Que, “el Oficio 3” fue notificado el 13 de julio de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica (foja 37); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el

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 subsanar las observaciones advertidas venció el 31 de agosto de 2023.

**19.** Que, a mayor abundamiento respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas

**20.** Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 38), se advierte que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 3” 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 exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR0002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0809-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2023 y el Informe de Brigada N° 00726-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION POPULAR LA VARIANTE DE ANCON** representada por su presidente del Consejo Directivo, Luis Guillermo Trinidad Castillo, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida 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, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

#### **FIRMADO POR:**

**PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**