

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0800-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 087-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C DE HUAYCÁN**, representada por Abilio Gálvez Ayala, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de las áreas: 15 308,69 m<sup>2</sup> (en adelante Predio 01), 9 402,08 m<sup>2</sup> (en adelante Predio 02) y 8 405,56 m<sup>2</sup> (en adelante Predio 03), que suma un área total de 33 116,33 m<sup>2</sup> ubicados en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; en adelante "los predios"; 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 05 de enero del 2023 (S.I. 00131-2022), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C DE HUAYCÁN**, representada por Abilio Gálvez Ayala (en adelante "el Administrado") solicita la venta directa de "los predios" para realizar un proyecto social ecológico, cultural y participativo de su Asociación (fojas 1 al 3). Para tal efecto presenta, los siguientes documentos: **a)** proyecto social ecológico, cultural y participativo de la Asociación de Vivienda Los Angelitos de Zona C, Huaycán (foja 4); **b)** copia de declaración jurada para no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado de fecha 27 de diciembre del 2021 (fojas 5); **c)** copia simple de la Partida Electrónica N°14310425 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 al 7); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad del representante de "el Administrado" (foja 8); **e)** copia de la memoria descriptiva, de fecha octubre del 2021 (fojas 9 al 12); **f)** copia del Plano Perimétrico Matriz – PP-01, de fecha octubre de 2021 (fojas 13); y, **g)** copia del Plano de Ubicación – Localización, de fecha octubre de 2021 (fojas 14).

4. 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.

5. Que, el procedimiento 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 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”).

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” concordado con 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 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° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00413-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de abril de 2022 (foja 15) complementado con el Informe Preliminar N° 01209-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2022 (fojas 21 al 22), el que concluye, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente:

i) Predio 1, Predio 2 y Predio 3; se superponen con predios inscritos y sin inscripción, como se detalla:

SUPERPOSICIÓN CON PREDIOS INSCRITOS Y NO INSCRITOS					
PREDIO	CUS	Partida	Titular	Área	%
Predio 1	114033	13952938	Estado	15 308,69 m <sup>2</sup>	100
Predio 2	80006	13145588	Estado	9 402,08 m <sup>2</sup>	99,53
	—	—	Sin inscripción registral	44,62 m <sup>2</sup>	0,47
	Total			9 446,70 m <sup>2</sup>	100
Predio 3	79720	13100595	Estado	8 405,56 m <sup>2</sup>	100
TOTAL				33 160,95 m <sup>2</sup>	100

(\*) Dado que el porcentaje que recae en ámbito sin inscripción registral es por debajo del 1%, es posible que responda a deficiencias de las coordenadas de georeferenciación.

- ii) Se superponen con los siguientes procesos judiciales:
  - a. CUS N° 80006, Proceso Judicial que obra en el Legajo N° 415-2019, NO CONCLUIDO, la SBN demanda terceros: se solicita la restitución del área de propiedad estatal inscrita en la PE n° 13145588 O.R Lima.
  - b. CUS N° 79720, Proceso Judicial que obra en el Legajo N° 414-2019, NO CONCLUIDO, SBN demanda terceros: se solicita la restitución del área de propiedad estatal de 16,922.79 m2 ubicado al noreste del parque industrial n° 1 de Huaycán, parte alta del cerro, del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en partida n° 13100595 O.R. Lima.
- iii) Los CUS N° 114033, N° 80006 y N° 79720, con los que “los predios” están superpuestos, se encuentran incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, sin propuesta de venta por subasta pública, conforme se detalla:

PREDIOS INCORPORADOS AL PORTAFOLIO INMOBILIARIO		
CUS	REGISTRO	PROPUESTA DE SUBASTA
114033	933-2020	Sin Propuesta
80006	1565-2020	Sin Propuesta
79720	1563-2020	Sin Propuesta

- iv) El predio 1” se encuentra atravesado por una línea de media tensión de la Empresa LDS.
- v) “La administrada” no presentó documento mediante el cual el sector competente aprueba de interés nacional o regional el proyecto que se pretende realizar sobre “los predios”; como lo exige la causal de venta directa establecida en el numeral 2, del Artículo 222, del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 vigente.
- vi) “Los predios” cuentan con topografía accidentada, conformados por partes altas de cerros, en condición de desocupados, no se advierten cercos, sin embargo, no se descarta existencia de elementos en su interior que debido a la resolución de la imagen satelital (fecha 02.01.2021) del Google Earth.

11. Que, respecto al área de 44.62 m2 (0.47% de “el predio 2”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, respecto de la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta área en atención a lo señalado en el artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que evalúe las acciones de saneamiento de acuerdo a sus funciones.

12. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que “el predio 1” y “el predio 3” son de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, y respecto de “el predio 2” el área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad se ha reducido a un área de 9 402,08 m<sup>2</sup> (en adelante “área disponible del predio 2”), por tanto, se trata de bienes de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

13. Que, en el caso concreto y en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución, emitiendo el Oficio N° 03500-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 23 al 24), a través del cual se le comunicó a “el Administrado” lo advertido respecto a “los predios”, requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando las áreas de “el Predio 1”, “el Predio 3” y el “área disponible del Predio 2” tal constan en el “Anexo 1”; **ii)** presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento”; y, **iii)** acreditar su representación y legitimidad presentando la documentación pertinente que acredite que cuenta con facultades de representación vigente; 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 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

**14.** Que, “el Oficio 1” fue notificado el 17 de octubre de 2022 (foja 23), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el Administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 03 de noviembre de 2022**

**15.** Que, mediante escrito presentado el 28 de octubre de 2022(S.I. N° 28995-2022), dentro del plazo otorgado en “el Oficio 1”, “el Administrado” presenta nueva información y además reformula su pedido de venta de la causal 2) a la causal 3) de “el Reglamento”, asimismo adjunta la siguiente documentación: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad del representante de “el Administrado” (foja 28); **b)** copia simple de la Partida Electrónica N°14310425 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 30 al 32); **c)** copia simple de la Partida Electrónica N° 13952938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 34 al 37); **d)** copia simple de la Partida Electrónica N° 13145558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 39 al 44); **e)** copia simple de la Partida Electrónica N° 13100595 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 46 al 48); **f)** copia del certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 7371917 del 14 de octubre del 2019 (fojas 48 al 50); **g)** memoria descriptiva, de fecha octubre del 2019 (fojas 51 al 52); **h)** copia de 14 fotografías (fojas 55 al 61); **i)** copia de cuadro de distribución de áreas de 33 160,95 m<sup>2</sup> (fojas 62).

**16.** Que, en atención de lo expuesto y dentro del plazo otorgado se ha advertido lo siguiente: **i)** que “el Administrado” reformula su pedido precisando que el predio materia de solicitud de venta es el inscrito en las partidas conforme se señaló en “el Oficio 1”, por lo que esta Subdirección colige que está dando su conformidad respecto del “área disponible del predio 2”; **ii)** reformula su solicitud invocando la causal de posesión contemplada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, **iii)** adjunta copia literal de la partida n° 14310425 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, acreditando así la representación de Abilio Gálvez Ayala.

**17.** Que, estando a lo expuesto, toda vez que reformula su requerimiento sustentando en diferente causal a la invocada inicialmente, esta Subdirección procederá con la evaluación correspondiente; en ese sentido se procedió a emitir el Oficio N° 02477-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio del 2023 [en adelante “Oficio 2”] en el cual se observa el pedido de venta de “el Administrado”, por lo que se le solicita 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: **a)** nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** 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; 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 2”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

**18.** Que, “el Oficio 2” fue notificado el 9 de junio de 2023 (foja 65), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el Administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido por esta Subdirección, **venció el 26 de junio de 2023**.

**19.** Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se observa que “el Administrado” ha presentado el 26 de junio del 2023 (S.I. N° 16483-2023) en el cual adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenida en “el Oficio 2”, por lo que corresponde determinar a esta Subdirección si “el Administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

**Respecto a presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”:**

De la revisión de su solicitud de subsanación, se observa que “el Administrado” ha presentado un certificado domiciliario extendido por Notario Público de fecha 26 de junio del 2023 y copia del reconocimiento y registro de la organización en el RUOS de fecha 07 de febrero de 2023.

Al respecto, de la evaluación de los citados documentos se advierte que no acreditan formalmente la antigüedad de la posesión alegada por “el Administrado” toda vez que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y además no cumple con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”; por lo que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

**Respecto a adjuntar plano visado por la municipalidad respectiva, que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran, de acuerdo al inciso d) del numeral 3 del artículo 223º de “el Reglamento”:**

Revisada la solicitud, se advierte que “el Administrado” ha presentado una copia de plano de ubicación y localización de fecha febrero del 2022 y memoria descriptiva de fecha octubre del 2019, de estos se desprende que no se adecua al área reformulada (indica un área de 33 160.95 m<sup>2</sup>) y además no se encuentran visado por la Municipalidad; por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

**Respecto del 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, de acuerdo al inciso e) del numeral 3 del artículo 223º de “el Reglamento”:**

Revisada la solicitud, se advierte que “el Administrado” adjunta un acta de asamblea extraordinaria de asociados de fecha 30 de enero de 2023, en el cual se observa que los asociados acuerdan ceder la posesión a favor de “el Administrado” para la compra directa de toda el área que ocupan, por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la tercera observación, en virtud al inciso e) del numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento” concordado con el inciso j.6 del numeral 6.2., de la Directiva Nro. 006-2014-SBN.

**20.** Que, en el caso en concreto conforme consta de autos ha quedado demostrado que “el Administrado” cumplió con subsanar una de las observaciones formuladas; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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 la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el “ROF de la SBN”, la Directiva N.º DIR00002-2022/SBN”, el Informe de brigada N.º 00790-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023 y el Informe Técnico Legales N.º 0896-2023/SBN-DGPE-SDDI, 0897-2023/SBN-DGPE-SDDI y 0898-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C DE HUAYCÁN**, representada por Abilio Gálvez Ayala, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- Comunicar** a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, para que actúe 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I. N.º 18.1.1.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**