

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0499-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de mayo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 689-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA LAS COLINAS DE SANTA CLARA** representado por Jesús Ángel Andrade García, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de los predios de 23 490,57 m<sup>2</sup>, ubicado 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 (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 “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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 12 de junio del 2023 (S.I. N° 15001-2023), la **ASOCIACION DE VIVIENDA LAS COLINAS DE SANTA CLARA** representado por Jesús Ángel Andrade García (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, el cual fue derogado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) Copia del DNI de “la Administrada” (fojas 5); b) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales que acreditan la posesión del predio (fojas 6 al 8); c) Copia del testimonio de la Escritura Pública de la persona jurídica (fojas 9 al 15); d) Copia de la partida electrónica de la inscripción de la Asociación de Vivienda Las Colinas de Santa Clara (fojas 16 al 18); e) Copia del Certificado de Jurisdicción N°021-2022-MDA/GIU-SGPUC (fojas 19); f) Resolución de Subgerencia N°834-2022, otorgada por la municipalidad distrital de Ate (fojas 20); g) Copia del Certificado de Búsqueda Catastral del Registros de predios, con el gráfico de evaluación técnica (fojas 21 al 23); h) Informe Técnico N°003738-2023-Z.R. N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT (fojas 24 al 26); i) Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación (fojas 27 y 28); y, j) Acta de Asamblea General de fecha 19 de mayo de 2023, en la que los asociados aprueban iniciar el proceso de compra venta con SBN (fojas 29 al 33).

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, 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.

6. 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”).

7. 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”.

8. 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.

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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la Administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0191-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero del 2024, complementado con el Informe Preliminar N° 00518-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2024 (fojas 34 al 39), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta en la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio”, de manera gráfica, se encuentra parcialmente comprendido en un área de 22 745,49 m<sup>2</sup> (96,83 % de “el predio”) a favor del Estado inscrito en la partida registral N°11426658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS n° 37298, y un área de 745,08 m<sup>2</sup> (3,17 % de “el predio”) inscrito a favor de la Comunidad Campesina Collanac en la partida registral N°11056781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

- ii) De la lectura de la partida N° 11426658, se desprende que esta se origina por la inscripción en primera de dominio a favor del Estado, dispuesta por la Resolución N° 142-2002/SBN-GO-JAR de fecha 16.09.02, luego fue afectado en uso a favor de la ADV. Hijos de Apurímac para que lo destine a forestación mediante Resolución N° 007-2005/SBN-GO-JAR del 31.01.2005, siendo que por Resolución N°0042-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 21.01.2016 se desestima el recurso de reconsideración en contra la Resolución N° 857-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21.01.2015, que dispuso la extinción de la afectación en uso. Asimismo, en el asiento D00003 con fecha 14.07.2022, se inscribe la carga de anotación preventiva a favor de SEDAPAL, en virtud del D.L. 1192.
- iii) Revisado los Geo portales: Geo Llaqta, Geocatmin, SIGDA, Osinergmin, IGN, ANA entre otros se descarta que se encuentre afectado por Concesiones Mineras, Áreas Naturales Protegidas, Áreas de conservación regional, red vial nacional, distrital, vecinal, zonas arqueológicas y CIRAS, ríos, quebradas, fajas marginales, predios rurales y líneas de transmisión eléctrica.
- iv) De la consulta al Geoportal SICAR, se observa que “el predio” se superpone en 745,08 m<sup>2</sup> (3,17%) con la Comunidad Campesina Collanac Sector A.
- v) De la consulta al Visor Portafolio de predios del Estado, se verifica que “el predio” presenta superposición parcial con ámbito incorporado al Portafolio Predial del Estado, sin recomendación de venta por subasta pública, con Código Portafolio N° 2,40-2020.
- vi) La mayor parte de “el predio” se encuentra en zona de Protección y Tratamiento Paisajístico - PTP, una pequeña sección en zona Residencial de Densidad Media – RDM, según el Plano de Zonificación del distrito de Ate – Área de Tratamiento Normativo I-II, aprobado con Ordenanza 620-MML, 1099-MML y modificaciones.
- vii) De la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de 2010 a 2016, se advierte que se trata de un terreno de forma irregular con topografía accidentada, ubicado sobre estribación de cerro, que a esa fecha se encontraba desocupado y sin edificaciones, algunos senderos usados posiblemente para acceder al tanque de agua que se encuentra en la cima del cerro. En el período de 2017 a 2021, se advierte indicios de inicio de ocupación por el lindero noroeste que se traduce en el acondicionamiento de ladera de cerro para su ocupación, y en el lindero noreste como expansión de fondo de lotes para arborización. En la imagen satelital de febrero de 2022 se observa “el predio” sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, en el lindero oeste ocupado por una posesión informal con viviendas levantadas con materiales ligeros, en aproximadamente de 11 393 m<sup>2</sup> (48,50%); por el lindero este se aprecia prolongaciones de los lotes de la Asociación de Vivienda vecina y vestigios del proyecto de forestación de ese grupo, situación que se mantiene en la imagen más reciente del 17.11.2022, advirtiendo mayor consolidación de ocupación.

**11.** Que, según lo indicado en el ítem i) del considerando precedente, se advierte que un área de 745,08 m<sup>2</sup> (3,17 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina Collanac en la precitada partida registral N° 11056781 lo cual se ratifica de lo advertido en el Geoportal SICAR de acuerdo en el literal iv) del décimo considerando de la presente resolución, motivo por el cual está Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno sobre estas áreas, en atención a lo dispuesto en el inciso 1)<sup>1</sup> del numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”.

**12.** Que, de lo expuesto se ha determinado que no se puede disponer sobre área inscrita a favor de terceros, motivo por el cual, el área disponible es de 22 745,49 m<sup>2</sup>, la misma que constituye dominio privado y de libre disponibilidad (en adelante “área disponible”).

**13.** Que, por otro lado de la lectura de la solicitud de venta directa se advierte que “la Administrada” solicita en merito a la causal c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, sin embargo, la citada normativa ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1)<sup>2</sup> de la Primera Disposición

<sup>1</sup> Artículo 56°. - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

(...)

Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar las causales al inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. Sin perjuicio de ello, “la Administrada” deberá precisar si su solicitud se enmarca en el numeral 3) o 4) del artículo 222° del “el Reglamento”.

14. Que, de la revisión de los documentos adjuntos a la solicitud de venta directa, con los cuales pretende acreditar la posesión, se advierte que son de fecha de emisión posterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante Oficio N° 01720-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2024, se solicitó a “la Administrada” lo siguiente:

- a) Deberá confirmar si continuará con el procedimiento de venta directa sobre el “área disponible”.
- b) Deberá precisar si su solicitud se enmarca en la causal 3) o 4) del artículo 222° del “el Reglamento”, de conformidad con el inciso 1 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- c) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.
- d) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) 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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

15. Que, “el Oficio” fue notificado en la dirección señalada en la solicitud de venta de “la Administrada”, siendo la fecha de acuse de recibido el 19 de abril de 2024 (fojas 44 y 45), por tal motivo, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.3<sup>2</sup> del artículo 21° del “T.U.O. de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **07 de mayo de 2024**.

16. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “la Administrada” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la Administrada” 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.

18. Que, finalmente, 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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

19. Que, por otro lado es preciso señalar que mediante escrito presentado el 08 de mayo del 2024 (S.I N° 12454-2024), Maribel Palomino Quispe, solicita se rechace y/o se deje sin efecto legal el procedimiento de venta directa solicitada por “la Administrada”, a efectos que no se atienda e inicie

<sup>2</sup> 21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

procedimientos administrativos requeridos por éste, en ese sentido, al haberse determinado la inadmisibilidad del requerimiento, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por cada uno de los argumentos planteados en su oposición, en virtud a lo señalado en el numeral 6.15<sup>3</sup> de “la Directiva N° DIR-00002-2022”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Brigada N° 00292-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 00520-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA LAS COLINAS DE SANTA CLARA** representado por Jesús Ángel Andrade García, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.- COMUNICAR** lo resuelto Maribel Palomino Quispe, para los fines pertinentes.

**CUARTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**QUINTO.-** 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:**

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

---

<sup>3</sup> **6.15 Oposición**

6.15.1 Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, pueden formular su oposición debidamente sustentada ante la entidad que tramita el procedimiento, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación en el diario que corresponda.