

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0604-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1074-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE VIÑEDOS DE ATE VITARTE** representada por Wilson Zamora Munariz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 53 124,79 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, Provincia de Lima 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de agosto del 2023 (S.I. N° 23279-2023), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE VIÑEDOS DE ATE VITARTE** representada por Wilson Zamora Munariz (en adelante “la Asociación”) solicita la venta de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** Certificado literal de la partida registral N° 14316367 (fojas 8 al 10); **ii)** Ordenanza Municipal N° 2495-2022, emitido por la Municipalidad de Lima de fecha 24 de agosto de 2022 (fojas 11 al 13); **iii)** Plano de Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación del Distrito de Ate (fojas 14); **iv)** Partida Registral n° 11823162 del registro de personas jurídicas (fojas 15); **v)** Resolución de alcaldía N°1291- ATE de fecha 24 de agosto de 2005 (fojas 16 y 17); **vi)** Resolución de alcaldía N°0787- ATE de fecha 27 de septiembre de 2007 (fojas 18); **vii)** Resolución de Sub-Gerencia N° 177-ATE de fecha 29 de septiembre de 2009 (fojas 40); **viii)** Resolución de Sub Gerencia n°268-2010 – ATE de fecha 26 de abril del 2010 (fojas 20); **ix)** Resolución de Sub-Gerencia N° 891-ATE, de fecha 30 de diciembre de 2010 (fojas 42); **x)** Resolución de Sub Gerencia n°024-2011 – ATE de fecha 31 de enero del 2011 (fojas 22); **xi)** Resolución de Sub Gerencia n°198-2012 – ATE de fecha 03 de abril del 2012 (fojas 24); **xii)** Resolución de Sub Gerencia n°845-2014 – ATE de fecha 07 de marzo del 2014 (fojas 26); **xiii)** Resolución de Sub Gerencia n°618-2016 – ATE de fecha 30 de marzo

del 2016 (fojas 28); **xiv**) Resolución de Sub Gerencia n°057-2018 – ATE de fecha 21 de febrero del 2016 (fojas 30); **xv**) Documentación técnica con cuadro de coordenadas en Sistema PSAD56S, Visado por la Municipalidad de Ate y suscrita por el Arq. Carlos Enrique Montellanos, con código C.A.P. N° 1799 (fojas 44 al 63); y, **xvi**) Otros documentos (fojas 64 al 449).

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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01184-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2023 (fojas 450 al 453), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Evaluada la documentación adjunta a la solicitud de venta directa, con el cual, al reconstruir la poligonal se verificó que encierra un área de 53 124,74 m², que difiere de lo solicitado en 0.05 m², dicha diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales, razón por la cual, la evaluación técnica se realizará con el área gráfica resultante.
- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 14316367 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con Código Único SINABIP - CUS N° 132877.
- iii) De la consulta gráfica en el visor temático de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), “el predio” se superpone gráficamente en 10.06 m² (0.02%) con la Comunidad Campesina de Collanac – Sector A, inscrito en la Partida N° 11056781 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima, sin embargo, de la descripción del polígono correspondiente a la referida comunidad, señala que su delimitación es referencial, advirtiendo

que se debe revisar los cierres de partida de los asientos registrales, en ese sentido, se infiere que la superposición es de orden gráfico.

- iv) Revisado el visor del Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin, (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET), se advierte que “el predio” se encuentra afectado en 1 048,02 m² – 1.97% con la concesión minera, identificado con el código 010055305, denominado ECCO DOS cuyo titular corresponde a Jorge Enrique Carlos Oyague Jackson para sustancia no metálica en estado Titulado.
- v) Revisado el Geo Portal SICAR del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI), se verifica que “el predio” se encuentra próximo a la poligonal referencial de la Comunidad Campesina Collanac – Sector A.
- vi) Forma parte del predio identificado con registro N° 997-2020 - CUS 132877, que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado en condición vigente, cuenta con Informe de Titularidad N° 1561-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio de 2020.
- vii) De la visualización de imágenes históricas del periodo 2009 al 2022, se verificó que “el predio” es un terreno de naturaleza urbana, de forma irregular constituido por ladera de cerro de mediana y alta pendiente, se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones de aparente lotización en 70% aproximadamente del área total, en su interior se visualiza vías de conexión interna y área libre. La antigüedad de la ocupación es anterior al 25/11/2010.
- viii) Se ha identificado la Ficha Técnica N° 0803-2018/SBN-DGPE-SDAPE en la cual se ha considerado la información consignada en la Ficha Técnica N°0294-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de abril de 2017 correspondiente a la inspección ocular de fecha 11 de abril de 2017 de un área de 101 183,87 m² asociado al CUS 132877, dentro del cual señala entre otros que: “se verifico que la Asociación de Vivienda Los Viñedos de Ate Vitarte y la Asociación de Vivienda El Cuadro Barbadillo Alto, se encuentran ocupando el predio...”.
- ix) Visto el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007 y publicada el 12-12-2007, Área de Tratamiento Normativo I – II, se establece que “el predio”, recae totalmente en ámbito denominado Protección y Tratamiento Paisajística – PTP.

10. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado; asimismo, que “la Asociación” sustenta su requerimiento en la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, que establece como requisitos que: 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”).

11. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 509-2024/SBN-DGPE-SDDI de 05 de abril de 2024 (fojas 455 al 457), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Asociación”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- a) Resolución de alcaldía N° 1291 de fecha 24 de agosto de 2005 y la Resolución de alcaldía N° 0787 de fecha 27 de septiembre de 2007, emitidos por la Municipalidad distrital de Ate, resuelven registrar y reconocer al Asentamiento Humano Santa María Sector II – Ate y a su junta directiva por el periodo de 2 años, precisando que la municipalidad no reconoce derecho posesorio alguno, por lo tanto, no constituye un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- b) Resoluciones de Sub-Gerencia N° 177-2009, N° 268-2010, N° 891-2010, emitidas por la Municipalidad distrital de Ate, resuelve reconocer a los integrantes del Consejo Directivo y Comité de Fiscalización de la organización social denominada Asociación de Pobladores Los Viñedos de Ate Vitarte, precisando que la municipalidad no reconoce ni otorga derecho de propiedad o de posesión alguna, por lo tanto, no constituye un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- c) Constancias de posesión N° 9304-2010, N° 10406-2010, N° 9311-2010, N° 9307-2010, N° 10407-2010, N° 8603-2010, N° 8596-2010, 9313-2010, 9314-2010, 9263-2010, 9264-2010, 8607-2010, 9268-2010, 9260-2010, 9272-2010, 9279-2010, 9278-2010, 9269-2010, 8328-2010, 9271-2010, 9250-2010, 8611-2010, 9267-2010, 8604-2010, 9258-2010, 9273-2010,

9262-2010, 8608-2010, 9281-2010, 8335-2010, 8334-2010, 9291-2010, 9283-2010, 9282-2010, 8612-2010, no describen área, razón por la cual, no es posible correlacionarlo con “el predio”.

12. Que, en tal sentido, se ha determinado que los documentos antes descritos no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio”, razón por la cual, mediante Oficio N° 01694-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2024, esta Subdirección solicitó a “la Asociación”, presentar: i) 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 4) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”; y, ii) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

13. Que, para subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección 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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue debidamente notificado el 20 de abril de 2024, a la dirección señalada en la solicitud de venta directa (fojas 458), en ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del “TUO 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 **21 de febrero de 2024**.

15. Que, mediante escrito presentado el 06 de mayo de 2024 (S.I N° 12191-2024), dentro del plazo otorgado, “la Asociación” solicita la ampliación de plazo de “el Oficio”, a fin de presentar documentos para acreditar su posesión.

16. Que, en atención al requerimiento de ampliación de plazo, esta Subdirección mediante Oficio N° 01824-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2024 (en adelante “el Oficio 2”), otorgo una prórroga de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio 1”, el cual fue notificado en la casilla electrónica de “la Asociación”, siendo la fecha de acuse de recibido el 09 de mayo de 2024 (fojas 463), dentro de los cinco días siguientes de la notificación, por lo que se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en la Ley N° 31763, Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica. 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 hasta el **24 de mayo de 2024**.

17. Que, es preciso indicar que, el inciso 5.6¹ del artículo 5° de la Ley N° 31763, Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica, establece el procedimiento de notificación el cual se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado, durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

18. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el

¹ **Artículo 5.** Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica

(...)

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibile la solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la Asociación” para peticionar 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.

20. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el Art. 54° 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Preliminar N° 00509-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0634-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES DE VIÑEDOS DE ATE VITARTE** representada por Wilson Zamora Munariz, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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 y comuníquese. -

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI