



**RESOLUCIÓN N° 0014-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **489-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA EL EDEN DE SANTA CLARA** representada por su presidente Emilio Danny Morales Carhuamaca, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 11 382,30 m<sup>2</sup> ubicado en la Asociación de Vivienda El Edén de Santa Clara – Sector Santa Clara, 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 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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 12 de junio del 2024 (S.I. N° 16144-2024), la **ASOCIACION DE VIVIENDA EL EDEN DE SANTA CLARA** representada por su presidente Emilio Danny Morales Carhuamaca (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-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** listo general de cuentas corrientes emitida por la Municipalidad distrital de Ate emitido el 10 de junio del 2022 (fojas 6); **b)** recibos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 10 de junio del 2022 (fojas 7); **c)** certificado de jurisdicción N° 010-2020-MDA/GIU-SGPUC emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 13 de abril del 2022 (fojas 14); **d)** Resolución de la Sub Gerencia N° 040-2022 emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 3 de enero del 2022 (fojas 15).

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 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”).

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, 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 calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00880-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 8 558,16 m<sup>2</sup> (representa el 75,19 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11426655 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 37297.
- ii. 170,51 m<sup>2</sup> (representa el 1,75 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13147268 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 79637.
- iii. 950,99 m<sup>2</sup> (representa el 8,35 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor la Soc. Viv. Hijos de Apurímac en la partida registral N° P02120870 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima.
- iv. 1 702,54 m<sup>2</sup> (representa el 14,96 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- v. “El predio” se encuentra desocupado por tanto no cumpliría con la ocupación de “el predio” antes del 25.11.2010, de la imagen reciente marzo 2023 el predio se encuentra ocupada en su totalidad con viviendas de material precario I 05/03/2024 (fecha más reciente)
- vi. “El predio” de acuerdo al plano de Zonificación del distrito de Ate, se encuentra ubicada en Protección y Tratamiento Paisajista PTP, aprobado con Ordenanza 620- MML, 1099-MML y modificatorias, publicada el 12.12.2007 y 03.09.2022.

10. Que, respecto del área de 1 702,54 m<sup>2</sup> (representa el 14,96 % de “el predio”); no cuenta con antecedente registral a favor del Estado; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta área, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76° de “el Reglamento”<sup>1</sup>; no obstante, se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado.

11. Que, por otro lado, respecto del área de 950,99 m<sup>2</sup> (representa el 8,35 % de “el predio”) se ha determinado que se encuentra inscrito a favor de terceros, en ese sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

12. Que, atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 8 728,77 m<sup>2</sup> (representa el 75,19 % de “el predio”), es de libre disponibilidad y competencia de esa Superintendencia, por lo que corresponde que se continúe con la evaluación de la venta directa respecto de dicha área.

13. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 1246-2024/SBN-DGPE-SDDI de 26 del noviembre de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

- La El listado general de cuentas corrientes emitida por la Municipalidad distrital de Ate emitido el 10 de junio del 2022, recibos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 10 de junio del 2022, certificado de jurisdicción N° 010-2020-MDA/GIU-SGPUC emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 13 de abril del 2022 y la Resolución de la Sub Gerencia N° 040-2022 emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 3 de enero del 2022; dichos documentos no constituyen idóneos para acreditar formalmente la posesión del área materia de evaluación, toda vez que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02741-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo siguiente: **a)** deberá señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido y acreditar documentariamente de acuerdo a lo que corresponda; siendo que en ambos casos se requiere acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; **c)** deberá presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; y, **d)** presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa. Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (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”).

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 28 de noviembre del 2024, en la

<sup>1</sup> Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente

<sup>2</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.

dirección señalada por “la administrada” en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por el Estudio Jurídico Contable “Stuard & Asociados”, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de Ley N° 27444”, razón por la cual “la administrada” 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 17 de diciembre del 2024.**

**16.** Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

**17.** Que, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar nuevamente la venta directa del 75,19% 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, 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 en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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° DIR00002-2022/SBN” y el Informe Técnico Legal N° 0012-2025/SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero del 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA EL EDEN DE SANTA CLARA** representada por su presidente Emilio Danny Morales Carhuamaca, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda 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° 18.1.7.1

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI