

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0240-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de febrero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **1468-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS RUISEÑORES DEL PALOMAR DE ATE**, representada por su presidenta Yuri Lorena Cruz Mallqui, peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 151,97 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de diciembre de 2023 (S.I. N° 33955-2023), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS RUISEÑORES DEL PALOMAR DE ATE**, representada por su presidenta Yuri Lorena Cruz Mallqui, en adelante “la administrada”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 6). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia del documento nacional de identidad de la presidenta de “la administrada” (fojas 7); **b)** memoria descriptiva suscrita por ingeniero geógrafo (fojas 8); **c)** plano perimétrico - ubicación suscrito por ingeniero geógrafo (fojas 10); **d)** partida registral N° 14768094 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11 al 13); **e)** partida registral N° 14861502 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 14); **f)** Recibos Nros. 2826982, 2865301 y 2864615 (fojas 19); **g)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2023 (PU) a nombre de Teresa Casas Ramírez (fojas 20); **h)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2023 (PU) a nombre de Edwin César Huamán Casas (fojas 21); **i)** Determinación del Impuesto Predial 2017 (HR y PU) (fojas 22); **j)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2016 (PU), a nombre de German Eusebio Cruz Mallqui (fojas 23); **k)** Declaración Jurada del Impuesto Predial

2023 (PU) a nombre de Norma Ysabel Yaulilahua Marcas (fojas 25); **l**) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2016 (PU), a nombre de Jaime Yaulilahua Marcas (fojas 26); **m**) Recibos Nros. 2864619, 195497795, 0101469, 0537114, 0950449, 0962879, 0962880 y 0962881 (fojas 27); **n**) Recibos Nros. 0536028, 0536029 y 0518201 (fojas 28); **ñ**) Declaración Jurada del Impuesto Predial 2021 a nombre de Yuri Lorena Cruz Mallqui (fojas 31); **o**) Recibos Nros. 0537115 y 0950446 (fojas 32); **p**) Declaración Jurada del Impuesto Predial (PR) 2006 (fojas 32); **q**) Estado de Cuenta – Deudas por pagar del 28 de marzo de 2016 (fojas 33); **r**) Resolución de Sub Gerencia N° 314-2022 (fojas 35); **s**) contrato de compraventa de bien inmueble (terreno) del 29 de abril de 2011 (fojas 39); **t**) contrato de transferencia de un terreno de 618.50 m<sup>2</sup> del 9 de julio de 2009 (fojas 41); y, **u**) Constancia de no adeudo del 26 de abril de 2011 (fojas 44).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile 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 de éste, 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, como parte de la etapa de calificación formal, se evaluaron la documentación técnica presentada por “la administrada”, producto de lo cual esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00671-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024 (fojas 45) en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

i) “La administrada” presentó documentación técnica, lo que permitió la reconstrucción de la

poligonal de “el predio”, dando como resultado el área gráfica de **1 879,67 m<sup>2</sup>**, diferente al área solicitada equivalente a 2 151,97 m<sup>2</sup>, habiéndose continuado la evaluación con el área gráfica resultante.

- ii) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 14768094 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 164330.
- iii) Se encuentra totalmente en ámbito del proceso judicial contenido en el legajo N° 139-2005, Expediente Judicial 135-2005, en estado no concluido, sobre la materia de prescripción adquisitiva de dominio, en el cual es demandante la Asociación de Propietarios Agropecuarios El Ninive Huaycan y otros contra la SBN.
- iv) La documentación presentada para acreditar la causal de venta con fecha cierta anterior a noviembre de 2010, no es suficiente para establecer la correspondencia con “el predio”, debiendo evaluarse si cumple con la formalidad para el fin indicado, al igual que la documentación con fecha posterior a noviembre 2010.
- v) Con respecto a la situación física y de ocupación de “el predio” es de forma irregular constituye ladera de cerro de mediana a gran pendiente, se ubica en zona de expansión urbana, se observa que la ocupación se da siguiendo la morfología del cerro, se encontraría totalmente ocupado por vivienda posiblemente consolidadas, existe una lotización aparentemente independiente entre sí, en su interior se visualiza vías de conexión interna, cuyos inicios de ocupación datan antes de noviembre del 2009. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales periodo 2009 – 2024.
- i) Recae totalmente en Zonificación denominado Zona de Recreación Pública (ZRP).

11. Que, mediante escrito presentado el 17 de junio de 2024 (S.I. N° 16656-2024), “la administrada” remite mayor documentación de tres (03) asociados para sustentar la causal de venta directa invocada (fojas 51). Para tal efecto, adjunta: **a)** copia del documento nacional de identidad de la Sra. Hermenegilda Cisneros Abal de Rosales (fojas 54); **b)** Determinación del Impuesto Predial 2010 (HR) (fojas 55); **c)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2021 (fojas 56); **d)** copia del documento nacional de identidad de la Sra. Elena Marcas Yauri (fojas 57); **e)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2023 (HR) (fojas 58); **f)** Inspección Ocular -99 expedida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán (fojas 59); **g)** copia del documento nacional de identidad de la Sra. Mercedes Casaverde Coronado (fojas 60); y, **h)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2023 (fojas 61).

12. Que, mediante Informe Preliminar N° 0009-2025/SBN-DGPE-SDDI de 8 de enero de 2025, 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, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

**A.-** Los documentos detallados a continuación, datan con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010, razón por la cual carecen de idoneidad para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de esta en “el predio”:

- Los Recibos Nros. 2826982, 2865301, 2864615 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate, cancelados el 28 de setiembre de 2023. Los recibos Nros. 2864619, 195497795, 101469 cancelados el 26 de setiembre de 2023, 17 de julio de 2015 y 28 de setiembre de 2015 respectivamente,
- Declaraciones Juradas del Impuesto Predial 2023 (PU) emitido el 21 de noviembre de 2023
- Determinación del Impuesto Predial 2017 (HR y PU) emitido el 16 de agosto de 2017,
- Declaración Jurada del Impuesto Predial 2017 (PU) emitido el 16 de agosto de 2017,
- Declaraciones Juradas del Impuesto Predial 2016 (PU) emitido el 5 de agosto de 2016.
- Declaración Jurada del Impuesto Predial 2021 (PU) emitido el 19 de enero de 2022
- Declaración Jurada del Impuesto Predial 2006 (PR) emitido el 19 de agosto de 2022
- Estado de cuenta de la Mz. B Lote 11 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 28 de marzo de 2016
- Constancia de no adeudo emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 26 de abril de 2011 referente al lote 9 de la Mazana B.

**B.-** Respecto a los siguientes documentos, si bien han sido emitidos antes del 25 de noviembre de 2010, se colige que pertenecen solo a algunos de los miembros de la Asociación, por lo que no acreditan formalmente la posesión en la totalidad de “el predio” y por tanto cumplen con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” en concordancia con el literal a) del numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, para acreditar formalmente la posesión de “el predio”:

- Los Recibos Nros.0537114 y 0950449 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate, cancelados el 17 de agosto de 2009 y 24 de julio de 2010, Recibos Nros 0537115, 0950446 cancelados 17 de agosto de 2009 y 24 de julio de 2010 referente al UCV.126 lote 36.
- Los Recibos Nros. 0962879, 0962880, 0962881 cancelados el 15 de noviembre de 2010 referente a la Mz. B lote 120.
- Los Recibos Nros. 0536028, 0536029, 0518203 cancelados el 10 de agosto de 2009 referente a la Mz. B lote 50.
- Resolución de Sub Gerencia N° 314-2022 de 17 de marzo de 2022 solo tiene mérito para acreditar el registro y reconocimiento de “la administrada”, mas no para sustentar la posesión de ésta en “el predio”.
- Copia simple del Contrato de compra venta referente a la Manzana B Lote 8 A, de área 151.26 m<sup>2</sup> suscrito el 29 de abril de 2011
- Copia simple del contrato de transferencia de un terreno de 618.50 m<sup>2</sup> referente a la Manzana B Lote 9 suscrito el 9 de julio de 2009.
- Copia simple de inspección Ocular -99 expedida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán, constituye documento otorgado por particulares, por lo que no reviste la formalidad de instrumento emitido por entidad pública en el ejercicio de sus competencias y, por ende, no resulta un documento idóneo que acredite formalmente la posesión de “el predio”.

**C.-** Por lo que deberá presentar cualquiera de la documentación que detallamos a continuación:

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- e) En caso la solicitante sea una persona jurídica **con fines de vivienda**, como en el presente caso, adicionalmente, para acreditar la extensión del área ocupada, debe presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) 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/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa.

Es importante resaltar que, dichos medios probatorios deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de solicitud de compraventa.

**D.** Deberá presentar la **Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, firmado por el representante legal**, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

**E.** Deberá aclarar su petitorio indicando los lotes que esta solicitado ya que de la documentación adjuntada solo se refiere a algunos lotes asimismo no se puede determinar el área de cada lote presentado a fin de determinar que corresponde al área total indicado.

**D.** Finalmente deberá presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo que antecede, 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.

13. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00022-2025/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero del 2025 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede 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”, 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 “TUO de Ley N° 27444”)

14. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 20 de enero del 2025, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta el acuse de recibo, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° 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 04 de febrero del 2025.**

15. Que, mediante escrito s/n presentado el 03 de febrero de 2025 (S.I. N° 03173-2025) “la administrada” presenta la siguiente documentación: **a) declaración jurada de no tener impedimento para contratar; y, b) escrito.**

16. Que, es preciso señalar que “la administrada” ha remitido la documentación señalada en el considerando que antecede, por lo que, corresponde que esta Subdirección determine si con la documentación presentada ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallan continuación:

- **Deberá adjuntar documentación acreditan formalmente la posesión en la totalidad de “el predio” y por tanto cumplen con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” en concordancia con el literal a) del numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, para acreditar formalmente la posesión de “el predio:**

“La administrada”, no presenta documentación alguna. Por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

- **Deberá presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, firmado por el representante legal.**

“La administrada”, presenta la declaración jurada de no tener impedimento. Por lo que se concluye que ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

- **Deberá aclarar su petitorio indicando los lotes que esta solicitado:**

“La administrada”, no aclara su petitorio indicando los lotes que esta solicitado. Por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

- **Deberá presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo que antecede, 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.**

“La administrada”, no presenta la declaración jurada de autenticidad de documento. Por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida.

17. Que, en ese sentido, por todo lo expuesto, ha quedado determinado que “la administrada” tan solo han cumplido con subsanar sólo uno de las cuatro observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose

declararse inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución

**18.** Que, 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.

**19.** 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 virtud del 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 Informe Preliminar N° 0009-2025/SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 244-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS RUISEÑORES DEL PALOMAR DE ATE**, representada por su presidenta Yuri Lorena Cruz Mallqui, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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° 18.1.1.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**