

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0337-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N° **734-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICROEMPRESARIOS LA NUEVA LIMA NORTE – “AMLN”**, representado por su presidente, la Sra. Naomi Liliana Alarcón Tito, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 411 224,10 m<sup>2</sup> (41.1224 ha) ubicado al lado derecho y a unos metros de la carretera Panamericana Norte, a la altura del km 45 + 750 hasta el km 50 + 750, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme 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”).

2. Que, mediante escrito presentado el 05 de noviembre de 2024 (S.I. N° 32178-2024), la **ASOCIACIÓN DE MICROEMPRESARIOS LA NUEVA LIMA NORTE – “AMLN”**, representado por su presidente, la Sra. Naomi Liliana Alarcón Tito (en adelante “la Asociación”), solicitó la venta directa de “el predio”, según manifiesta para la ejecución de un proyecto de gran envergadura denominado: “Emprendedores del Cono Norte”. En ese contexto, corresponde enmarcar su petitorio a la causal de venta directa regulada por el inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”, para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** Carta S/N, de fecha 20.10.2024; **b)** DNI N° 71114804; **c)** Minuta de constitución de Asociación Civil “Asociación de Microempresarios La Nueva Lima Norte”; **d)** Certificado literal de registro de personas jurídicas N° 2024-4540902, del 16.07.2024; **e)** Plano de trazado y lotización L-01, suscrito por Ing. Juan Felipe Agurto Herrera con registro CIP N° 37299; **f)** Memoria descriptiva, suscrito por Ing. Juan Felipe Agurto Herrera con registro CIP N° 37299, de fecha 04.09.2024; **g)** Plan conceptual del proyecto “Emprendedores del Cono Norte”; **h)** Certificado de habilidad del Ing. Agurto Herrera Juan Felipe, de fecha 29.05.2024; **i)** Partida registral N° 13409089; **j)** Informe N° 00049-2023-MINAM/VMDERN/PPNAR, de fecha 13.03.2023; **k)** Plano de área remanente, MTC, abril 2021; **l)** Resolución N° 0845-2021/SBN-DGPE-SDDI, de fecha setiembre del 2021; **m)** Plano de área a

independizar, de área remanente y de área matriz elaborado por el MTC ubicación, en calidad poco legible; y, n) Memoria descriptiva del área solicitada por el MTC.

3. Que, es importante señalar 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 en el artículo 222<sup>1</sup> de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100<sup>2</sup> y 223<sup>3</sup> de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN

#### **1 Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

#### **2 Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.
2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
  - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
  - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
  - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

#### **3 Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.
3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
  - 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) 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

denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

4. Que, aunado a ello, 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.

5. Que, en esa misma línea, el inciso 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.

6. Que, por su parte, 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, bajo dicho contexto, 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.

8. Que, en torno a lo expuesto en la normativa glosada de 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas afines que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, ahora bien, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01285-2024/SBN-DGPE-SDDI de 5 de diciembre de 2024, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en WGS84 – 18S consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 411 224,11 m<sup>2</sup> discrepando en 0,01 m<sup>2</sup> con el área solicitada. Sin perjuicio de lo mencionado se realizará la evaluación con el área resultante.
- ii) Realizada la consulta al aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado a través del Geocatastro de esta Superintendencia, se verificó que el área materia de interés recae sobre el ámbito de la propiedad inscrita en la partida registral N° 13409089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotada en el registro SINABIP con el Código Único SINABIP N° 90251, a favor del Estado representado por esta

---

posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

## Superintendencia

- iii) Realizada la consulta en el visor SUNARP al cual accede esta Superintendencia a modo de consulta, se corrobora que el área en evaluación se superpone totalmente sobre partida registral N° 13409089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iv) Adicionalmente, en el asiento E00001 de la partida citada anteriormente, se advierte que a través de la Resolución N° 1095-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de diciembre de 2020, se dispuso extinguir parcialmente la afectación en uso inscrita en el asiento D00002, respecto del área de 411,225.45 m<sup>2</sup>, a solicitud del Ministerio del Ambiente. Cabe señalar, que la afectación previamente citada recae sobre el área requerida.
- v) Consultado el aplicativo GEOCATASTRO, se verifica superposiciones que se detallan a continuación:
  - Proceso judicial, con legajo N° 014-2022, tipo contencioso administrativo, no concluido.
  - Predio incorporado al portafolio inmobiliario del Estado con el número 312- 2022.
  - Del cruce de información con las solicitudes de ingreso, se detecta superposición con la Solicitud de Ingreso N° 22127-2021, relacionada al expediente N° 908-2021/SBNSDDI, donde de sus antecedentes se debe considerar que la zona donde recae el área materia de venta directa ha sido destinada para la ejecución del Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario”.
- vi) En la imagen satelital más actualizada de fecha 16 de febrero del 2024, se observa que es un terreno de forma irregular, especialmente en la zona norte presenta topografía accidentada, pendiente inclinada y fuertemente inclinada, en tanto que en la zona sur es de relieve casi plano, de naturaleza eriaza en toda su extensión, visualizándose que a la fecha de la imagen se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación del área solicitada, cuyo acceso sería por el Asentamiento Humano Puerto Pachacútec.

10. Que, es pertinente mencionar que, de acuerdo a lo descrito en el Informe Preliminar desarrollado en párrafo anterior, “el predio” recae en ámbito del Exp. N° 908-2021/SBNSDDI en el cual se tramitó la solicitud de transferencia interestatal presentada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento respecto a un área de 171,88 ha ubicada en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; amparando su pretensión en el Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM que aprueba el Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad del Bicentenario”, que dispone, entre otros, que el Ministerio del Ambiente y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, efectúen las acciones necesarias para la extinción de la afectación en uso de 171,88 ha., con la finalidad que sea destinado al proyecto de vivienda social a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

11. Que, en atención a lo expuesto en el ítem v) del noveno considerando, “el predio” se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la “Ciudad Bicentenario”, razón por la cual, “el predio” se superpone con el Proyecto Ciudad Bicentenario aprobado por Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM, situación que constituye un impedimento para que esta Superintendencia pueda aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa formulada por “la Asociación”.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; Informe de Brigada N° 00134-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2025 y, el Informe Técnico Legal N° 0353-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICROEMPRESARIOS LA NUEVA LIMA NORTE – “AMLN”**, representado por su presidente, la Sra. Naomi Liliana Alarcón Tito, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** 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**