

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0414-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **608-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION TECNO – ECOLOGICO SOL PERU – ATE SOL PERU**, representado por el Sr. Víctor Durand Ruiz, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 1 524 278,90 m², (152,4279 ha) ubicada altura del km 58 al km 60 de la variante de Pasamayo, en el distrito de Ancón, 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, 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 22 de julio del 2024 (S.I. N° 20748-2024), la **ASOCIACION TECNO – ECOLOGICO SOL PERU – ATE SOL PERU**, representado por el Sr. Víctor Durand Ruiz (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b), indicando que se encuentran en posesión 15 años y que tiene como objetivo formalizarse. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de posesión N° 190-2010-MDA de fecha 09.12.2010; **b)** Copia de la Ley N° 30240; **c)** Declaración Jurada de Autoavaluo 2023 PU- HR de la Municipalidad de Ancón, área de terreno 1 200,00 m² (Durand Ruiz Víctor); **d)** Certificado de Habilidad del ing. Canales Marcalupu Jesús Israel CIP N° 289579; **e)** Memoria Descriptiva firmada por el Ing. Jesús Israel Canales Marcalupu; **f)** Plano Perimétrico, firmado por el

Ing. Jesús Israel Canales Marcalupu; **g)** Carta N° 004-2024-SGPV-GDES/MDA DEL 26.02.2024; **h)** Certificado de vigencia; **i)** Título N° 2023-03629729 del 15.12.2023; **j)** Carta de la Asociación tecno Ecológico Sol Perú, dirigida al Sr. Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ancón; **k)** Solicitud dirigida a la Municipalidad Distrital de Ancón, asunto; reconocimiento de la Junta directiva de la Asociación del 08.01.2024; **l)** Solicitud de reconsideración sobre pedido de reconocimiento de la Junta directiva. Del 28.02.2024; y, **ll)** Ordenanza N° 1762 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

4. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre del 2024 (S.I. N° 24768-2024), “la Asociación” solicita se evalúe su pedido por la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, a través del escrito presentado el 28 de agosto del 2024 (S.I. N° 31632-2024), “la Asociación”, adjunta, los documentos siguientes: **1)** Constancia de Contribuyente de fecha 22 de octubre de 2024, emitida por la Municipalidad Distrital de Aucallama; y, **2)** Oficio emitido por la Municipalidad Distrital de Aucallama de fecha 29 de diciembre de 2014.

6. Que, con escrito presentado el 19 de diciembre del 2024 (S.I. N° 37497-2024), “la Asociación”, autoriza que toda notificación sea dirigida al correo electrónico: alejandromagina38@gmail.com.

7. 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”).

8. 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”.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01066-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2024, en el cual se concluye, entre otros,

respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que “el predio” en un área de mayor extensión que se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11787719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con el CUS N° 39787.
- ii) De la base de datos Geoperu se observa que los datos georeferenciados de la provincia de Lima, el predio se encuentra dentro del distrito de Ancón, limítrofe con el distrito de Aucallama de la provincia de Huaura, conforme a Ley N° 30240 que redelimita el límite del norte de Ancón, provincia y departamento de Lima.
- iii) Se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario del Estado con el código (42,49,47,50,48,56,59,57,60,58,64,65 del 2021 y 1662-2020) no se encuentra considerado en la subasta.
- iv) Se encuentra parcialmente dentro de la concesión minera código: 010140509, titular: Arcadio Apolinario Taluche, concesión: Arenera Los tres Tigres II, estado Titulado en un área de 1 361 989,68 m² (89,35%).
- v) De la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth, de fecha anterior al 25.11.2010, se observan imágenes oscuras y con nubosidad que no permiten su utilización; de la imagen de fecha 25.02.2012 se puede observar que “el predio” presenta ocupación en un área de 563 089,00 m² (37%) por viviendas de manera dispersa; de la imagen más actual de fecha 16.02.2024 se observa una ocupación de un área de 988 844,00 m² (65%) por viviendas de manera dispersa. Adicionalmente se puede indicar que “El predio” corresponde a un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente moderada a accidentada, que inicia próxima a la Carretera Panamericana Norte (fuera del derecho de vía) y que va descendiendo conforme se ingresa al predio, también se observa ondulada.

13. Que, de lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, por lo que esta Subdirección continuará con la evaluación formal de la solicitud presentada por “la Asociación”.

14. Que, a fin de continuar con el procedimiento de compraventa directa, resulta necesario que “la Asociación” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, de la documentación presentada con los cuales pretenden acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte, entre ellos, la siguiente documentación:

- El Certificado de Posesión N° 190-2010-MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Aucallama con fecha 09 de diciembre de 2010, se advierte que está dirigida a favor de la “Asociación de Medianos y Micro Empresarios Sol, Perú”, persona jurídica distinta a “la Asociación”, a su vez ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, razón por la cual no constituye documentación que acredite formalmente la posesión de “el predio”.
- La Declaración Jurada de Autoavalúo 2023 PU- HR de la Municipalidad de Ancón y la Carta N° 004-2024-SGPV-GDES/MDA DEL 26.02.2024 emitido por la Municipalidad de Ancón, dichos documentos no constituyen documentación que acrediten formalmente la posesión de “el predio” toda vez que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- Constancia de Contribuyente de fecha 22 de octubre de 2024, emitida por la Municipalidad Distrital de Aucallama, si, bien el documento ha sido emitido por entidad pública, también se puede advertir en su contenido que “la Asociación” se encuentra registrado con código N° 0486300 en el Sistema integrado de información Municipal

como contribuyente, quien viene declarando a partir del 2008 hasta 2014 en “el predio”, sin embargo de la revisión de la fecha de constitución de “la Asociación”, es de fecha 04 de diciembre de 2023, resultando contradictorio, razón por la cual no constituye documentación que acredite formalmente la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010

- Oficio emitido por la Municipalidad Distrital de Aucallama de fecha 29 de diciembre de 2014, no constituye documentación que acredite formalmente la posesión de “el predio” toda vez que han sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

15. Que, a través del Informe Preliminar N° 00046-2025/SBN-DGPE-SDDI de 21 de enero de 2025 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Asociación”, a fin de determinar si ha cumplido con acreditar los requisitos formales de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, de cuya revisión se advierte que no ha presentado documento que sustente formalmente la causal invocada conforme se indica en el considerando anterior, razón por la cual, mediante Oficio N° 00087-2025/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “la Asociación” lo siguiente:

- a) Deberá presentar nuevos medios probatorios con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.
- b) Deberá presentar una 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”.
- c) “La Asociación” siendo persona jurídica con fines de vivienda deberá adicionalmente, para acreditar la extensión del área ocupada, presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) 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.

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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

16. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado vía correo electrónico (alejandromagina38@gmail.com) el 03 de febrero del 2025, no obteniendo acuse de recibo respectivo, por lo que se procedió a notificar nuevamente al correo electrónico (leynormajusta12@hotmail.com) señalado mediante escrito s/n presentado el 04 de febrero del 2025 (S.I. N° 03332-2025), tampoco obteniendo el acuse de recibo respectivo a la fecha de emisión de la presente resolución. Sin embargo, mediante escrito presentado el 18 de febrero del 2025, (S.I. N° 04910-2025) “la Asociación” presenta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, surtirá sus efectos a partir del 18 de febrero del 2024, en aplicación del numeral 27.24 del artículo 27 del “TUO de la LPAG”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia dos (2) día hábil, para subsanar las observaciones advertidas venció el **06 de marzo del 2025**.

17. Que, por lo antes expuesto, es conveniente precisar que “la Asociación” el 18 de febrero del 2025, (S.I. N° 04910-2025), es decir antes del vencimiento del plazo otorgado, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia del Acta de Constatación emitida por la Gobernación del distrito de Aucallama de fecha 18 de octubre de 2010; **2)** copia de la Constancia de Posesión de

fecha 18 de octubre de 2010 emitida por el Juez de Paz de Aucallama; **3)** Copia del Acta de Constatación de fecha 15 de octubre de 2010, emitida por el Juez de Paz de Aucallama; **4)** Copia de lo Constancia de contribuyente emitido por lo municipalidad distrital de Aucallama del 11 de febrero de 2025; **5)** Declaración Jurada de Habilidadación de no estar impedido de contratar con el estado; **6)** Declaración Jurada de validez y legalidad de los documentos presentados ante la SBN del 12 de febrero de 2025 ;**7)**Declaración Jurada que otorgan facultades para disponer de los bienes que poseionan los asociados del 12 de febrero de 2025; y, **8)** Copia de lo Partida Electrónica de la Asociación Tecno Ecológico A.T.E. Sol Perú;.

18. Que, en ese sentido, corresponde a esta Subdirección determinar si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

- a) Presentar nuevos medios probatorios con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.**

Al respecto se puede observar que presenta lo siguiente

- La copia del Acta de Constatación emitida por la Gobernación del distrito de Aucallama de fecha 18 de octubre de 2010; la copia del Constancia de Posesión de fecha 18 de octubre de 2010 emitida por el Juez de Paz de Aucallama; y, la Copia del Acta de Constatación de fecha 15 de octubre de 2010, emitida por el Juez de Paz de Aucallama; de la revisión de éstos se puede advertir que no son documentos idóneos para acreditar la posesión con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; al no poderse correlacionar con “el predio” toda vez que la información consignada no es insuficiente para determinar la ubicación exacta y real, por lo que no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión.
- La copia de lo Constancia de contribuyente emitido por lo municipalidad distrital de Aucallama del 11 de febrero de 2025, no constituye documentación que acredite formalmente la posesión de “el predio” toda vez que han sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 2010. Sin perjuicio de ello, es preciso señalar que con este documento la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas de la Municipalidad distrital de Aucallama, reconoce a “la Asociación” como contribuyentes desde el año 2008 hasta el año 2014, asimismo manifiestan que los asociados son los mismos poseionarios que en su oportunidad pertenecían a la “Asociación de Medianos y Micro Empresarios Sol, Perú” el cual fue dividida por fuerza legal al aprobarse la Ley N° 30240 – Ley de Redlimitación del año 2014.

Al respecto debemos precisar que, la normativa establece como requisito de forma la presentación de las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. A su vez, indica que 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. En tal sentido el presente documento, no es idóneo para acreditar la posesión de “el predio”.

De lo expuesto, se advierte que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

- b) Presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) 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.**

Al respecto, es preciso señalar previamente que la presentación del Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados resulta necesario siempre y cuando el administrado tenga la condición de una persona jurídica y que el uso de “predio” sea con **finés de vivienda**, en ese sentido de la lectura del escrito presentado por parte de “la Asociación”, se puede advertir que mencionan la existencia de viviendas construidas con material noble de 15 años de antigüedad y que en la actualidad están siendo ocupadas por los asociados para uso de siembra de plantaciones, como parte de labores microempresariales. Aunado a ello, de la revisión de los documentos (Acta de Constatación emitida por la Gobernación del distrito de Aucallama de fecha 18.10.10; y el Acta de Constatación de fecha 15 de octubre de 2010, emitida por el Juez de Paz de Aucallama) se puede apreciar que en dichas constataciones mencionan la existencia de casas pre fabricadas y plantas de ficus. En ese sentido para esta Subdirección no queda claro el uso que se viene realizando en “el predio”, situación que se deberá de corroborar mediante inspección en campo en la etapa correspondiente, de superarse la etapa de calificación formal y de ser necesario se le requeriría dicho requisito.

Por otro lado, respecto a la presentación del acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de “la Asociación” para la compraventa directa de “el predio”, se advierte la presentación de una declaración Jurada de fecha 12 de febrero del 2025, en la que declara que le otorgan facultades para disponer de los bienes que poseen los asociados de “la asociación”, mas no el Acta de Asamblea requerida, por lo tanto, se tiene que no se ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

- c) Presentar una 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”.**

Al respecto, “la Asociación” ha presentado una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado debidamente firmada por el presidente”; por tanto, ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

- d) Deberá acompañar una declaración jurada acerca de la autenticidad de los documentos presentados de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)1 del artículo 49° del “TUO de la Ley N° 27444.**

Al respecto se puede observar que presenta una Declaración Jurada de validez y legalidad de los documentos presentados ante la SBN de fecha 12 de febrero de 2025, debidamente firmada, por tanto, ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

19. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que “la Asociación” tan solo ha cumplido con subsanar dos de las cuatro observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

20. Que, por otro lado, es preciso señalar que habiéndose advertido ocupación de “el predio”, esta subdirección, mediante Oficio N.º 00082-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2025, solicitó al jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si dicha entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”, estando a la fecha de emisión de la presente resolución pendiente de respuesta.

21. 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 (Art. 54° del ROF).

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0412-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por la **ASOCIACION TECNO – ECOLOGICO SOL PERU – ATE SOL PERU**, representado por el Sr. Víctor Durand Ruiz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

CUARTO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la