



## **RESOLUCIÓN N° 0646-2025/SBN-DGPE-SDDI**

### **VISTO:**

San Isidro, 28 de abril del 2025

El Expediente N° 123-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN SEÑOR DE LA ASUNCIÓN DE CACHUY KILOMETRO 39.5 PANAMERICANA NORTE – ANCON**, representada por la Ormindá Candela Casas en su condición de presidenta, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 1 089 657,73 m<sup>2</sup>, ubicado en Pampas Piedras Gordas, altura del km 39+5000 de la carretera Panamericana Norte, 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 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 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”), 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 18 de marzo de 2025 (S.I. N° 08789-2025), la **ASOCIACIÓN SEÑOR DE LA ASUNCIÓN DE CACHUY KILOMETRO 39.5 PANAMERICANA NORTE – ANCON**, representada por Ormindá Candela Casas en su condición de presidenta (en adelante “la asociación”), solicita la venta directa de “el predio” sin invocar alguna causal; sin embargo, hace hincapié que vienen cuidando que nadie ingrese en dicho ámbito toda vez que se encuentra al costado del área que ocupan. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Memorial de solicitud de reubicación, se adjunta una lista de 216 personas firmantes (fojas 2 al 7); **b)** Plano de Trazado y Lotización PL-01 (foja 8); **c)** Copia del Plano Perimétrico – Ubicación N° 1100-2013/SBNS-DGPE SDDI (foja 9); y, **d)** Copia de la partida registral N° 13101122 de la Oficina Registral de Lima (fojas 10 al 16).

4. Que, el artículo 218° de “el Reglamento” establece que, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y por excepción puede aprobarse la 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 artículo 189° de “el Reglamento” y 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° 00269-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2025, en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i) Revisado Visor Sunarp, se verifica que, “el predio” recae dentro de la partida registral N° 13101122 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de titularidad actual a favor de LA FIDUCIARIA S.A., al haber adquirido el dominio fiduciario en virtud del contrato de fideicomiso celebrado con la anterior propietaria Viva GyM S.A. (asiento C00004); no cuenta con registro en el SINABIP.
- ii) Cabe señalar que, en el asiento C00002 de la referida partida, consta la transferencia de dominio del Estado a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con la finalidad de ejecutar el denominado proyecto de vivienda “Ciudad la alameda de Ancón”, por lo cual, el MVCS deberá en el plazo máximo de 2 años contados a partir de la Resolución N° 069-2013/SBN-DGPE-SDDI del 04/10/2013, presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida, caso contrario se revertirá el dominio a favor del Estado.
- iii) En el asiento E00001 de la referida partida, mediante Resolución N° 308-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20/05/2016, consta el levantamiento de carga inscrita en el asiento C00002.
- iv) Revisadas las imágenes satelitales del Google Earth y las fotografías de Street View más reciente (enero-2024), el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se verifica que “el predio” corresponde a un terreno desocupado de naturaleza eriazos, de topografía ligeramente inclinada, donde hay una construcción a modo de caseta de ventas.

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior, se advierte que, “el predio” actualmente es de titularidad de LA FIDUCIARIA S.A y no del Estado representado por la SBN, por tanto, corresponde hacer de conocimiento que, esta Superintendencia no es competente para aprobar y/o evaluar actos de disposición respecto del “predio” en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56.1° de “el Reglamento”.

11. Que, de acuerdo a lo expuesto en décimo considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la asociación”, debiéndose disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la asociación” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**1 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:

I.- 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. (En línea)  
Esta es una copia autenticada y firmada de un documento electrónico emitido en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 74W2777110

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00266-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0648-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril del 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN SEÑOR DE LA ASUNCIÓN DE CACHUY KILOMETRO 39.5 PANAMERICANA NORTE – ANCON**, representada por la Sra. Ormindá Candela Casas en su condición de presidenta, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

**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° SDDI.1.1.6

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**