

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1389-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de octubre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **339-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VILLA RICA LEONCIO PRADO LOTE 40 – LOMO DE CORVINA DE VILLA EL SALVADOR**, representado por su presidente Gregorio Pacheco Sierra, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1.4330 ha, ubicado en el distrito de Villa El Salvador, 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 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, 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 25 de marzo de 2024 (S.I. N° 07867-2024) la **ASOCIACIÓN VILLA RICA LEONCIO PRADO LOTE 40 – LOMO DE CORVINA DE VILLA EL SALVADOR**, representado por su presidente Gregorio Pacheco Sierra (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa que se encuentra derogada, asimismo, manifiesta tener la posesión, publica y continua desde antes del 25 de noviembre del 2010 (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** contrato privado de transferencia de derechos posesorios de 03 de abril de 2008 (fojas 5); **c)** constancia como testimonio (fojas 9); **d)** copia de constancia de posesión de 22 de febrero de 2013 (fojas 11); **e)** certificado de zonificación y vías N° 1304-2013-MML-GDU-SPHU emitido por la municipalidad Metropolitana de Lima el 9 de agosto de 2013 (fojas 13); **f)** oficio N° 212-2012-IN1508/LIMA/LIMA/GOBVES de 19 de julio de 2012 (fojas 19); **g)** proveído N° 053-2012-IN-

1508/LIMA/LIMAGOB-VES de 19 de julio de 2012 (fojas 20); **h**) solicitud de garantías posesorias (fojas 23); **i**) copia de la partida registral N° 12590555 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 26); **j**) resolución de gobernación N° 195-2012-IN1508/LIMA/LIMA/GOB-VES de 24 de setiembre de 2012 (fojas 29); **k**) acta de inspección técnico policial (fojas 33); **l**) memorias descriptivas (fojas 48 al 51); **m**) plan perimétrico (fojas 52); **n**) certificado de posesión emitido por la Comunidad campesina de Llanavilla de 14 de mayo de 2003 (fojas 53); **n**) copias certificadas de denuncias emitidos el 03 de noviembre de 2007 y 27 de diciembre de 2006 (fojas 58); **o**) impuesto predial (HR y PU) del año 2011, 2013, 2014, 2015 y recibos de pago (fojas 61 al 76 y 80 al 117); **p**) estado de cuenta corriente (fojas 77); **q**) resolución N° 12 emitido por la Corte Superior de Justicia de Lima (fojas 118 al 130).

4. Que, mediante escrito presentado el 23 de mayo de 2024 (S.I. N° 14061-2024) “la administrada” adjunta los siguientes documentos: **a**) acta de inspección ocular emitido por el PETT el 22 de mayo de 1995 (fojas 141); **b**) escrito de ofrecimiento de pruebas (fojas 142); **c**) memoria descriptiva (fojas 145); **d**) plano perimétrico (fojas 147); **e**) aclaración de constitución (fojas 148); **f**) copia simple de la partida registral N° 12376650 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina de Lima (fojas 149); **g**) contrato privado de transferencia de derechos posesorios (fojas 151); **h**) certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 14 d mayo de 2003 (fojas 153); **i**) escrito de alegatos (fojas 154); **j**) anotación de inscripción (fojas 155); **k**) Oficio N° 16-2005-CI-JMVES-CSJL-PJ de 30 de setiembre de 2010 (fojas 156); **l**) copia de la partida registral N° 12590555 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 157); **m**) vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas (fojas 158); **n**) resolución judicial N° 36 (fojas 159); **o**) acta de constitución, elección de consejo directivo (fojas 160).

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 complementa 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, 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.

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, 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.

10. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 712-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de junio de 2024 (fojas 162) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 42335401 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 114044.
- ii. Se superpone totalmente con ámbito del proceso judicial contenido en el legajo N° 0011-2020, Expediente Judicial 10568-2017, materia del proceso: impugnación de resolución administrativa, en estado no concluido. Dicho Proceso Judicial corresponde a la Anotación de Demanda inscrita en el Asiento D00004 de la Partida N° 42335401 O.R. Lima.
- iii. Se superpone totalmente con ámbito incorporado al Portafolio de predios del Estado con Registro N°1196-2020 asociado al CUS 114044, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- iv. La documentación presentada para acreditar causal de venta, si bien coinciden en la ubicación, se refieren a áreas menores, que podrían encontrarse inmersos en “el predio”, sin embargo, desde el punto de vista técnico no se consigna información suficiente en algunas de ellas, para establecer la correspondencia con “el predio”; queda a cargo del responsable legal establecer si lo presentado cumple con la formalidad requerida para acreditar la causal de venta.
- v. Se ubica en zona urbana, tendría topografía plana, se encontraría totalmente ocupado por una aparente lotización de tipo posesión informal en proceso de consolidación, observando edificaciones posiblemente de más de un nivel, organizadas por manzanas y vías de circulación una de ellas aparentemente asfaltada que lo atraviesa. Los indicios de ocupación datan del año 2006, análisis sustentado en el histórico de las imágenes del Google Earth y la Ficha Técnica N° 348-2019/SBN-DGPE-SDAPE.
- vi. “El predio” le corresponde la Zonificación de Residencial de Densidad Media – RDM y vías de circulación, respecto a la vía, de ser necesario, se realizará la consulta a la entidad competente.

11. Que, mediante Informe Preliminar N° 1033-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de setiembre de 2024 (fojas 167), 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:

**11.1. En cuanto a la documentación que sustentan la causal:**

- Copia de contrato de transferencia de derechos posesorios de 03 de abril de 2008 se refiere a solo tres lotes 18, 19 y 20 de la manzana A, con un área total de 270 m<sup>2</sup> a favor de Gregorio Pacheco Sierra y Julia Ochoa Borda; la copia certificada de constatación policial emitido por la PNP el 27 de diciembre de 2006 a favor de Gregorio Pacheco Sierra sobre un área de 9 512 m<sup>2</sup> y un área de 270 m<sup>2</sup> y el acta de inspección ocular emitida por el Ministerio de Agricultura el 1 de diciembre de 1998 respecto de un área de 2.7640 ha a favor de Luis Alfredo Huaraca Gutiérrez, si bien los documentos son anteriores al 25 de noviembre de 2010, no se puede concluir que corresponden a “el predio” sino solo algunos lotes, por lo tanto, no guarda correspondencia para sustentar formalmente la posesión.
- Copias de las constancias como testimonios de 15 de abril de 2013; copia de constancia de posesión emitida por la Asociación Agropecuaria “Villa Rica” - Villa el Salvador el 22 de febrero de 2013; Copia del Certificado de Posesión emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla de 14 de mayo de 2003 todos estos documentos no han sido emitidos por una entidad pública y son posteriores al 25 de noviembre de 2010; por lo que lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.
- La Resolución de Gobernación N° 195-2012-IN1508/LIMA/GOB-VES emitido por el Gobernador de Villa el Salvador el 24 de septiembre de 2012; acta de inspección técnico policial emitida por la División de Asuntos Sociales - PNP el 21 de mayo de 2012; copia certificada de constatación policial emitido por la PNP el 11 de enero de 2013; copias de declaraciones juradas de impuesto predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador del año 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2018, hace referencia al lote 40 de la Manzana A; recibos Únicos de Caja de impuesto predial cancelados el 07 de febrero de 2013, 21 de febrero de 2014, 19 de marzo de 2015; 25 de febrero de 2016; todos estos

documentos se emitieron con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, asimismo, no contiene datos técnicos que guarden correspondencia con “el predio”; por lo que lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en “el predio”.

En ese contexto, en la medida que fundamenta su solicitud en virtud del literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, se indicó que “la administrada” deberá adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada que detallamos a continuación:

- a) 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.

#### **11.2. En cuanto a los requisitos comunes del artículo 100° de “el Reglamento”:**

- La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado.

**12.** Que, por lo antes expuesto y toda vez que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02462-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2024 (fojas 180) (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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

**13.** Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue depositado en el buzón electrónico de “la administrada” el 13 de setiembre de 2024, advirtiéndose que -a la fecha- el mismo no tiene constancia de confirmación de recepción; sin embargo, al haber transcurrido el plazo establecido en el numeral 59.9 <sup>1</sup> del artículo 59 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412, modificado mediante el Decreto Supremo N° 075-2023-PCM, se tiene como fecha de notificación válida el 20 de setiembre de 2024, al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 5.6<sup>2</sup> del artículo 5° de la Ley N° 31736, “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica”, conforme se verifica en el cargo de acuse de notificación. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 30 de setiembre del 2024.**

**14.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

---

<sup>1</sup> 59.9 transcurrido el plazo señalado en el numeral 59.8 sin que el ciudadano o persona en general haya accedido al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, se tendrá por válidamente notificado surtiendo efectos del acto notificado a partir del primer día hábil siguiente de transcurrido dicho plazo.

<sup>2</sup> 5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

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-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 1033-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1435-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ASOCIACIÓN VILLA RICA LEONCIO PRADO LOTE 40 – LOMO DE CORVINA DE VILLA EL SALVADOR**, representado por su presidente Gregorio Pacheco Sierra, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, y comuníquese**

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**