



RESOLUCIÓN N° 0501-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 258-2021/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 peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,4330 ha (14 330,15 m²), ubicada en la prolongación de la Avenida Cesar Vallejo, en el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 42335401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114044, en adelante, “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 2021 (S.I. N° 06810-2021), 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”, invocando la causal del literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN en la medida que son poseedores antes del 25 de noviembre del 2010, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del certificado de adjudicación N° 381 emitida por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 16 de abril del 2003 (fojas 4); b) copia simple del certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 14 de mayo del 2003 (fojas 8); c) copias simples de los certificados de asimilación y adjudicación de lotes emitidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 16 de abril del 2003, d) copias simples de los contratos privados de transferencia de derechos posesorios celebrados el 3 de abril del 2008, 5 de mayo del 2008, 20 de octubre del 2008, 23 de junio del 2008, 30 de julio del 2008, 7 de julio del 2008, 14 de abril del 2008, 27 de mayo del 2008, 29 de septiembre

del 2008, 3 de abril del 2009, 17 de agosto del 2008, 23 de febrero del 2009, 15 de septiembre del 2008, 19 de mayo del 2008, 22 de diciembre del 2008 y 19 de noviembre del 2008 (fojas 14); e) copias simples de las copias certificadas de las denuncias presentadas ante la Policía Nacional del Perú – Villa el Salvador del 14 de enero del 2013 y 6 de mayo del 2013 (fojas 81); f) copias simples de la constancia como testimonio (fojas 84); g) copia simple de la constancia de posesión emitida por la Asociación Zona Agropecuaria “Villa Rica” – Villa El Salvador el 22 de febrero del 2013 (fojas 85); h) copias simples de los certificados de zonificación y vías N° 1304-2013-MML-GDU-SPHU emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima el 9 de agosto del 2013 (fojas 87); i) copia simple del acta de inspección técnico policial del 21 de mayo del 2012 (fojas 116); j) copia simple del impuesto predial (HR y PU) del 2011 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador (fojas 127); k) memoria descriptiva (fojas 174); y, l) plano de ubicación (fojas 178).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal [\[1\]](#), corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

5. Que, “la administrada” en su escrito precisa que sustenta su solicitud en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA en la medida que son poseedores antes del 25 de noviembre del 2010, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° [\[2\]](#) de “el Reglamento”.

6. 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.

7. Que, el procedimiento 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”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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

[\[1\]](#) DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

[\[2\]](#) Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra 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, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre 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 ejerce 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0674-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo del 2021 (fojas 180), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 42335401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114044 (fojas 186)

ii) Mediante Resolución N° 0238-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25/04/2019, esta Superintendencia asume la titularidad al haber sido puesto a disposición por el Ministerio de Agricultura y Riego, por no resultar de utilidad para sus fines institucionales (Asiento C00019), teniendo en cuenta que la referida entidad asumió la titularidad en mérito de la Resolución Ministerial N° 0176-2017-MINAGRI del 10/05/2017, que declara la caducidad del derecho de terceros y dispone la reversión de la totalidad del predio a su favor (Asiento C00018).

iii) En el Asiento D00004 de la referida partida, obra inscrita anotación de demanda respecto de actos seguidos por Edith Bautista Huamani de Blas contra el Ministerio de Agricultura y otros, sobre nulidad de Resolución y acto administrativo (Expediente 10568-2017-67-1801-JR-CA-05).

iv) Se superpone con la S.I. N° 01201-2020, mediante el Poder Judicial del Perú – Corte Superior de Justicia de Lima – 5°, notificó la Resolución N° siete, mediante el cual se integra a esta Superintendencia como litisconsorte necesario pasivo en el proceso judicial contenido en el Expediente N° 10568-2017-0-1801-JR-CA-05 en materia de nulidad de resolución o acto administrativo, seguido por Bautista Huamani de Blas Edith en contra del Ministerio de Agricultura y Riego y otros.

v) Se encuentra en ámbito de riesgo sísmico, zonificado a nivel de manzanas como área de V-Colapso; conforme la microzonificación sísmica del MVCS, zonificado de manera parcial en un área aprox. 9 177,15 m² (64,04%) como Zona IV (Arenas eólicas de gran potencia en estado suelto y depósitos marinos, de suelo de 0,80 s a 1.20 s. Zona de inundación por tsunami) y lo que resta de un área aprox. 5 153,00 m² (35,96 %) como Zona III (Arenas eólicas de gran potencia, sueltas a media densa. Periodos del suelo de 0.50 s. A 0.70 s.), finalmente, se encuentra en un ámbito de vulnerabilidad poblacional por sismo: conforme información que obra en el SIGRID del CENEPRED.

vi) El área de 9 012,09 m² (representa el 62,89 % de “el predio”) en Zona Agropecuaria - ZAP, el área de 2 215,09 m² (representa el 15,46 % de “el predio”) en zonificación Otros Usos – OU Cementerio Cono Sur Cristo El Salvador y el área restante de 3 103,00 m² (representa el 21,65 % de “el predio”) sobre la vía local Av. Cesar Vallejo sector denominado Los Forestales Tramo El Guarango – José Carlos Mariátegui, considerando que el ancho de la vía es de 20 metros lineales (modificada por Ordenanza N° 1667-MML publicada el 13.03.2013); conforme el Plano de Zonificación del distrito de Villa El Salvador aprobado con Ordenanza N° 933-MML del 20.04.06 publicada el 05.05.2006.

vii) Según la Ficha Técnica N° 348-2019/SBN-DGPE-SDAPE y lo visualizado en imágenes satelitales del Programa Google Earth (2002 - 2021), “el predio” presenta topografía ligeramente inclinada y suelos arenosos, se encuentra en el Sector Lomo de Corvina, cuenta con suministros de luz, mas no se observaron registros de desagüe ni suministros de agua potable; cuenta con ocupación totalmente consolidada al año 2021, que se ha consolidado través del tiempo y data de antes del 25 de noviembre de 2010.

11. Que, respecto a el área de 3 103,00 m² (representa el 21,65 % de “el predio”), se superpone con sobre la vía local Av. Cesar Vallejo sector denominado Los Forestales Tramo El Guarango – José Carlos Mariátegui, considerando que el ancho de la vía es de 20 metros lineales (modificada por Ordenanza N° 1667-MML publicada el 13.03.2013); conforme el Plano de Zonificación del distrito de Villa El Salvador aprobado con Ordenanza N° 933-MML del 20.04.06 publicada el 05.05.2006, el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú^[3] concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”^[4]; por lo que

no es posible realizar actos de disposición sobre esta área

12. Que, por otro lado, en relación con el área de 11 227,15 m² (78,35 % que representa “el predio”), que recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42335401, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial señalado en los ítems iii) y iv) del décimo considerando el cual se encontraría inmerso “el predio”, pues con ello se determinará su libre disponibilidad.

13. Que, en ese sentido, mediante Memorando N° 1742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo del 2021 (fojas 195), se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos informe sobre el proceso judicial signado con Legajo N 011-2020 (Exp. N° 10568-2017-0-1801-JR-CA-05), cuya materia legal es Nulidad de Resolución o Acto Administrativo, incoado por Edith Bautista Huamaní de Blas contra Ministerio de Agricultura y Riego y Otros, el mismo que se encuentra anotado en el rubro de cargas y gravámenes del asiento D00004 de la partida registral N° 42335401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asimismo los procesos judiciales de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo (Exp. Nros. 14715-2017-0-1801-JR-CA-03 y 11976-2017-0-1801-JR-CA-09), incoados por Belisario Aparco Pariona y Luis Alfredo Huarca Gutiérrez contra Ministerio de Agricultura y Riego y Otros. En atención a lo solicitado, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorandum N° 00910-2021/SBN-PP del 2 de junio del 2021 (fojas 199), informó, entre otros, que el Expediente Judicial N° 10568-2017-0-1801-JR-CA-05, se encuentra en saneamiento del proceso, siendo que mediante Resolución N° 08 del 06.11.2020. se tiene por contestada la demanda, encontrándose la SBN como litisconsorte necesario pasivo.

14. Que, es pertinente mencionar que en cuanto al proceso judicial seguido en el Expediente N° 10568-2017-0-1801-JR-A-05, la Procuraduría remitió adjunto al Memorando N° 00910-2021/SBN-PP, la Resolución N° Siete en la que se señala que el actor a través del citado proceso judicial pretende que se declare la nulidad del acto administrativo consistente en la Resolución Ministerial N° 0176-2017-MINAGRI, en mérito a la que se inscribió el predio a favor del MINAGRI.

15. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que recae sobre proceso judicial de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo, Expediente N° 10568-2017-0-1801-JR-CA-05, a través de la cual se discute la titularidad del área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, cuestión que resulta necesaria para resolver el presente procedimiento^[1]; por lo que, de conformidad con el artículo 4° del Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia

16. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: a) el 3 103,00 m² (representa el 21,65 % de “el predio”) se superpone con sobre la vía local Av. Cesar Vallejo, el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible; y, b) el área de 11 227,15 m² (78,35 % que representa “el predio”) que no se superpone con bienes de dominio público, este recae con proceso judicial sobre Nulidad de Resolución o Acto Administrativo; y, b) debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

[3] **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[4] **2. Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

[5] El Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS prescribe que: “(...) Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional”.

17. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N° 493-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 560-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN VILLA RICA LEONCIO PRADO LOTE 40 – LOMO DE CORVINA DE VILLA EL SALVADOR**, representado por su presidente Gregorio Pacheco Sierra, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario