

+

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0865-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de julio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **504-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL HIJOS DE VILLA** representada por la Sra. Mónica Giovanna Paredes Porroa, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 712,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Villa El Salvador y 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de marzo del 2024 (S.I. N° 06123-2024), la **ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL HIJOS DE VILLA** representada por la Sra. Mónica Giovanna Paredes Porroa (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que tiene ocupación sobre el mismo desde el año 2021 (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia de DNI de la representante de “la Asociación” (fojas 4); **b)** Certificado literal de inscripción de asociaciones N° 15026776 (fojas 5); y, **c)** Mapa referencial de “el predio” (fojas 6).

4. Que, mediante escrito presentado el 24 de abril de 2024 (S.I N° 11124-2024) “la Asociación” reitera su solicitud de venta directa, para lo cual, adjunta los documentos descritos en el considerando precedente (fojas 7 al 15).

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0801-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2024 (fojas 16 al 18), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado, el Geocatastro SBN y el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP); y el Visor de la Base gráfica de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra en un ámbito sin información registral.
- ii) De la revisión del Sistema de Información de Geografía de Arqueología - SIGDA administrado por el Ministerio de Cultura, se observa que “el predio” se encuentra inmerso en el Sitio Arqueológico Lomo de Corvina Parcela A (Remanente 1), aprobada con Resolución Viceministerial N.° 000241-2021-VMPCIC/MC del 20 de octubre de 2021, por lo que se mantiene la condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.
- iii) De la revisión del visor del Sistema Vial Metropolitano, administrado por el Instituto Metropolitano de Planificación - IMP, se observa que “el predio” se encuentra afectado en 174,10 m<sup>2</sup> (6,42%) aprox. por la sección normativa (C-22-A18) de la vía Agroindustrial, con un ancho de 30 m, situación sujeta a verificación en campo en la etapa sustantiva, de corresponder.
- iv) De la evaluación de la situación física y de ocupación de “el predio” se advierte que se encuentra parcialmente ocupado en 1 811,45 m<sup>2</sup> (66,79%) donde se observa en su interior módulos de vivienda de material aparentemente removible; asimismo se observa desde la vía Separadora Agroindustrial, una especie de andenería que se ajusta con la pendiente de “el predio” de noreste a suroeste. La antigüedad de la ocupación es posterior al 25.11.2010, lo mismo que guarda relación con lo mencionado por “la Asociación”.

11. Que, en relación al ítem i) del considerando precedente, ha quedado determinado que, “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo

que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1<sup>1</sup> del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

12. Que, respecto al ítem ii) del noveno considerando de la presente resolución, es preciso indicar que mediante Resolución Viceministerial N° 000241-2021-VMPCIC/MC del 20 de octubre de 2021, se resolvió retirar la condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación a un área de 133 666,53 m<sup>2</sup> (13,3667 ha) del total del área que corresponde al sitio arqueológico Lomo de Corvina Parcela A, ubicado en el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima; sin embargo, de la revisión del Plano PTEM-008- MC\_DGPA-DSFL-2021 WGS84, se observa que “el predio” se encuentra en el área remanente del Sitio Arqueológico Loma de Corvina Parcela A, por lo que se mantiene la condición de bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, constituyendo un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993 , concordado con el segundo párrafo del artículo 5 y el numeral 6.1) de su artículo 6 de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

13. Que, no obstante, a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19° y 27° de la Ley N° 28296, se pondrá en conocimiento al Ministerio de Cultura las invasiones que se pueden estar llevando a cabo dentro de “el predio” a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones.

14. Que, en relación al ítem iii) del décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” se encuentra afectado en 174,10 m<sup>2</sup> (6,42% de “el predio”) aprox. por la sección normativa (C-22-A18) de la vía Agroindustrial, con un ancho de 30 m, constituyendo un bien de dominio público, razón por la cual, no es posible disponer de dicha área.

15. Que, en tal sentido, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la Asociación” al haberse determinado que se encuentra en un ámbito sin inscripción registral y que se encuentra inmerso en el Sitio Arqueológico Lomo de Corvina Parcela A y parcialmente superpuesto con vía, las cuales constituyen dominios públicos.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de compraventa 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 00452-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0894-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2024.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL HIJOS DE VILLA** representada por la Sra. Mónica Giovanna Paredes Porroa, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- PONER** en conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo primero considerando de la presente resolución.

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

<sup>1</sup> Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

**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° 18.1.1.8

**FIRMADO POR:**

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**