



RESOLUCIÓN N° 0442-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **653-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MAGALY HUAMANI VILLALTA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 64,04 m², ubicada en el Lote 6-4 Manzana C-5 del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Tercero, Grupo Residencial 31, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 00066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el 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 09 de setiembre de 2024 (S.I. N° 25952-2024), **MAGALY HUAMANI VILLALTA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) establecida en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el numeral 3) del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”) (fojas 01 al 07). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: a) copia del Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (fojas 08); b) certificado literal de la partida registral N° P03218799 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 09 al 14); c) plano perimétrico - ubicación N° 2344-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 15); d) plano de lotización suscrito por ingeniero civil (fojas 16); e) plano de localización y ubicación suscrito por ingeniero civil (fojas 17); f) memoria descriptiva (fojas 18 al 24); g) Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) correspondiente al año 2024 (fojas 25 al 26); h) Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) correspondiente al año 2024 (fojas 27 al 28); i) Recibos

Únicos de caja emitidos por la Municipalidad de Villa El Salvador Nros. 016-051178, 016-051179, 016-051190, 016-051189, 016-051188, 016-051187, 016-051186, 016-051185, 016-051184, 016-051183, 016-051182, 016-051181 y 016-051180 (fojas 29 al 41); j) estado de cuenta resumido desde el 2013 al 2024 emitido por la Municipalidad de Villa el Salvador (fojas 42); k) constancia de posesión de vivencia de los años 2014 y 2018 (fojas 43 al 44); l) copia de la sentencia de vista correspondiente al Expediente N° 495-2012 (fojas 45 al 48); m) plano perimétrico suscrito por ingeniero civil (fojas 49); n) recibo de gas emitido por Cálidda (fojas 50); y, ñ) copia certificada del acta de inspección ocular del 19 de agosto de 2009 (fojas 51 al 56).

4. 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”).

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” concordado con 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, 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° 01086-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del presente año (fojas 17 al 21), en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) “La administrada” presentó documentación técnica de un ámbito de mayor extensión, relacionado a la partida registral n° P03218799 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con coordenadas cartográficas en los sistemas WGS84, en el cual se colige que se encontraría inmerso “el predio”; sin embargo, no hay información técnica con coordenadas específicas para la reconstrucción del polígono del área solicitada. No obstante, también presentó el Plano perimétrico - ubicación N° 2344-2016/SBN-DGPE-SDS del 11 de julio de 2016, con coordenadas cartográficas en los sistemas PSAD56 en Zona 18 Sur, en donde se ha identificado un área de 64.04 m², coincidente con el área materia de interés, tomándose en consideración dicha información para la presente evaluación.
- ii) Se encuentra comprendido en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03218799 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con Código Único SINABIP (CUS) N° 38940.

- iii) Se descarta duplicidad registral con la partida registral n° P03054542 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, puesto que constituye el antecedente registral de la partida registral donde corre inscrito el ámbito del cual forma parte “el predio”.

N°	CUS	PARTIDA	ANTECEDENTE REGISTRAL	TITULAR	ÁREA (m²)	PORCENTAJE
1	38940	P03218799	P03054542	ESTADO - SBN	64.40	100,00 %

- iv) De la lectura de partida registral n° P03218799, se constata que “el predio”, producto de las acciones de formalización efectuadas por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales; por ende, es de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible. Asimismo, en el Asiento 00005 corre inscrita la extinción de la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Tercero Grupo Residencial 31, para que destine “el predio” al desarrollo específico de sus funciones (uso comunal), por un plazo indeterminado.
- v) De la revisión en la plataforma del GEOCATASTRO de la SBN, se advierte que “el predio” se encuentra involucrado en el proceso judicial contenido en el Legajo SBN N° 020-2021, en estado inconcluso, conforme se aprecia en el detalle a continuación:

Legajo SBN	Expediente Judicial	Materia	Juzgado	Demandante	Demandado	Estado	Superposición
020-2021	030-2021	Reivindicación Judicial	Juzgado Civil de Villa El Salvador	SBN	Terceros (Magaly Huamani Villalta)	No concluido: En etapa resolutoria	Total

- vi) Se encuentra con Código N° 912-2020, registrado en el Portafolio de la SBN, en estado vigente, puesto que el CUS N° 38940 se encuentra incorporado.
- vii) Del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, del periodo 2010 al 2024, se advierte lo siguiente: **a)** en la imagen del 7 de marzo de 2010, se visualiza una ocupación inicial de 16,80 m² (26,23% de “el predio”); no obstante, en el 13 de febrero de 2013, se advierte una aparente ocupación total. Posteriormente, con la imagen del 16 de febrero de 2024, se verifica que tiene la ocupación total; y, **b)** en las imágenes de Street View del mes de noviembre del 2020, se aprecia, desde el Parque del Sector II Grupo 31, que “el predio” tiene una construcción de un nivel con dos (02) puertas con rejas metálicas; sin embargo, por la distancia, los demás materiales de la vivienda no se pueden identificar con exactitud.
- viii) Adicionalmente, a fin de complementar la información sobre la situación física y la ocupación de “el predio”, se evidenció la Ficha Técnica N° 0187-2018/SBN-DGPE-SDS del 13 de febrero de 2018, que contempla la información obtenida como resultado de la inspección efectuada por la Subdirección de Supervisión (SDS) de esta Superintendencia con fecha 6 de febrero de 2018, sobre un área de 59.10 m² del CUS N° 38940, en la cual se concluye, entre otros, que: *“2) existe ocupación parcial de 59,10 m² (15.73%) sobre el predio estatal, por la Sra. Magaly Huamani Villalta quien manifiesta ser la ocupante del predio desde hace 10 años. Se observa una construcción de un solo nivel de madera con techo de calamina. En la parte frontal del predio cuenta con dos puertas una de madera y la otra de fierro. 3) El predio no cuenta con los servicios básicos propios (agua, desagüe y luz).”*.
- ix) En cuanto al inciso anterior, cabe precisar que existe una diferencia de áreas entre lo reportado en el Plano N° 2344-2016/SBN-DGPE-SDS del 11/07/2016 (64.04 m²) en contraste con la Ficha Técnica N° 0187-2018/SBN-DGPE-SDS y el Plano N° 0695-2018/SBN-DGPE-SDS del 27/02/2018 (59.10 m²).
- x) A “el predio” le corresponde la Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM).

10. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, por tanto, mantiene su condición de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92^o1 de el Reglamento”.

11. Que, a fin de continuar con el procedimiento de compraventa directa, resulta necesario que

“la Administrada” 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:

- a) Las Declaraciones Juradas de Impuesto Predial y de Autovaluo (HR y PU) correspondientes al año 2024, por sí solas, no sustentan documentalmente la antigüedad de la posesión en “el predio”, en la medida que han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, no acreditan el pago por su solo mérito y refieren a un área de 59.10 m², distinta a la solicitada en venta directa.
- b) Ahora bien, de la calificación integral de los documentos anteriormente mencionados junto con los Recibos Únicos de Caja Nros. 016-051178, 016-051179, 016-051190, 016-051189, 016-051188, 016-051187, 016-051186, 016-051185, 016-051184, 016-051183, 016-051182, 016-051181, 016-051180 y el estado de cuenta resumido desde el 2013 al 2024, estos últimos documentos emitidos por la Municipalidad de Villa el Salvador, se advierte que no resultan idóneos para sustentar la antigüedad de la posesión de “la administrada” en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, debido a que corresponden a años posteriores al 2010.
- c) Aunado a ello, en los Recibos Únicos de Caja Nros. 016-051178, 016-051179, 016-051190, 016-051189, 016-051188, 016-051187, 016-051186, 016-051185, 016-051184, 016-051183, 016-051182, 016-051181 y 016-051180 consta como fecha de efectuada la operación el 19/08/2024, y conforme lo indica el literal a) del inciso 3 del numeral 6.2. de “la Directiva”, 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, no sustentan la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- d) Las constancias de posesión de vivencia del 14 de enero de 2014 y 17 de julio de 2018, expedidas por el Pueblo Joven Sector 3 Grupo 31 de Villa El Salvador, son otorgadas por particulares, por lo que no reviste la formalidad de instrumento emitido por entidad pública en el ejercicio de sus competencias y no constituye documento idóneo que acredite formalmente la posesión de “el predio”.
- e) La sentencia de vista emitida por la Segunda Sala Penal Transitoria de Procesos con reos en cárcel de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, correspondiente al Expediente N° 495-2012, con fecha de expedición del 19 de marzo de 2014, no reviste la formalidad para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”, pues en su contenido no se concluye expresamente ni de manera indubitable la posesión de “la administrada” anterior al 25 de noviembre de 2010 ni el área que vendría ocupando para dicha fecha .
- f) El recibo de servicios del 15 de julio de 2024, emitido por Calídda, tampoco reviste la formalidad descrita en el numeral 3) del artículo 223° de “el Reglamento” para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión de “el predio”, en la medida que no ostenta la calidad de instrumento emitido por entidad pública en el ejercicio de sus competencias y es posterior al 25 de noviembre de 2010.
- g) Respecto del acta de inspección ocular del 19 de agosto de 2009 de la Fiscalía Provincial Penal de Villa El Salvador, si bien tiene correspondencia con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n° P03218799 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, donde se encuentra inmerso “el predio” y se hace mención de “la administrada” y de otros terceros en calidad de poseionarios, en dicho documento no se identifica con exactitud la dirección del área solicitada, toda vez que existe una diferencia en la nomenclatura mencionada (manzana C5, lote 6 y 7, del sector 3ro, grupo residencial 31 –V.E.S), así como tampoco especifica la fecha desde la cual “la administrada” ejercería la posesión, por tal motivo, no es un documento idóneo para sustentar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

12. Que, a través del Informe Preliminar N° 01334-2024/SBN-DGPE-SDDI de 20 de diciembre de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, 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 la causal invocada conforme se indica en el considerando anterior, razón por la cual, mediante Oficio N° Oficio N° 00066-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “la administrada” 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) Precisar su estado civil e indicar, de ser el caso, el nombre de su cónyuge, el mismo que deberá intervenir en la etapa correspondiente presentando la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”, salvo que cuente con régimen de separación de patrimonios, que de ser el caso, se deberá agregar la partida registral del registro personal donde consta inscrito.
- c) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil (para el caso de Lima)², 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 “TUO de la Ley 27444”.

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 11 de febrero de 2025 al correo electrónico: magalyvillalta03@gmail.com, sin embargo, no se obtuvo el acuse de recibo respectivo; por lo que en virtud del inciso 20.4 1 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, se procedió a notificar a la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido el 24 de febrero de 2025 por Melanie Villalta P. quien se identificó con el D.N.I. N° 08942749 y manifestó ser madre de “la administrada”; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1 2 del artículo 21° del TUO de Ley N° 27444, ha sido debidamente notificada, siendo que, el plazo otorgado venció el 11 de marzo de 2025.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “la administrada” no ha presentado documentación a fin de 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 directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta 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.

15. 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).

¹ Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de los procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

² Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

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° 0451-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de Marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **MAGALY HUAMANI VILLALTA**, 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.

P.O.I N° 18.1.1.7

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