

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1140-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de diciembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1194-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **KETTY ESMERALDA RAMOS RAMOS** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 58.50 m<sup>2</sup> ubicado en el Pueblo Joven Villa El Salvador, Manzana C-5, Lote N° 7-3, sector tercero, grupo residencial 31, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03218800 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 03 de noviembre del 2021 (S.I. N° 28332-2021), la señora **KETTY ESMERALDA RAMOS RAMOS** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha se encuentra derogada por “el Reglamento” (fojas 1 al 7). Cabe precisar que si bien es cierto señala adjuntar: **1)** copia de su Documento nacional de identidad; **2)** copia literal del inmueble materia de venta; **3)** plano perimétrico y ubicación del predio; **4)** memoria descriptiva; **5)** acta de inspección predial de fecha 9 de julio de 2014; **6)** solicitud de constancia de posesión del 25 de julio de 2018 y Oficio N° 835-2018-MVES-GDU-SGOPCCU; **7)** copia certificada de la sentencia expedida por el primer juzgado penal transitorio de Villa el Salvador; **8)** copia certificada de la sentencia que confirma la expedida por la Segunda Sala Penal Transitoria con Reos en Cárcel; no obstante, de la revisión a la solicitud presentada no se advierten los citados documentos adjuntos.

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la administrada” sustenta su solicitud de venta directa, ha sido derogado 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, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “la administrada” en su solicitud de venta directa precisa que sustenta su requerimiento, en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta los requisitos regulados por el artículo 222° 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 la solicitud.

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.

10. Que, esta Subdirección evaluó la partida registral N° P03218800 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, se advierte respecto a “el predio”, lo siguiente: i) se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado ( asiento 00004) ; ii) fue afectado en uso a favor del Pueblo Joven Villa El Salvador, Sector Tercero, Grupo Residencial N° 31, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones destinado a uso comunal ( asiento 00003); iii) constituye un equipamiento urbano ( área destinada a servicios comunales); y, iv) mediante Resolución N° 1013-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre de 2015 dispuso la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de finalidad a favor del Estado ( asiento 0005).

11. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, si estos perdieran su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, tal como ocurre en el presente caso, podría ser materia de venta directa, debiendo para ello cumplir con acreditar el cumplimiento de los requisitos de la causal de venta directa invocada.

12. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección mediante Oficio N° 04945-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2021 (fojas 8 a 11) (en adelante “el Oficio”), se requirió a “la administrada” lo siguiente: i) toda vez que manifiesta encontrarse en posesión de “el predio” desde el 2009, deberá precisar la causal de venta directa las cuales se encuentran detalladas en el artículo 222° de “el Reglamento”; considerando las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, ii) presente la documentación requerida de acuerdo a la causal de venta directa elegida; y; iii) presentar una 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”.

13. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “la administrada” el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (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 de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 17 de noviembre del 2021, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo (foja 64). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4<sup>1</sup> del artículo 20° del T.U.O. de la Ley N° 27444. Por tanto, el 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, **venció el 2 de diciembre del 2021.**

**15.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 65), “la administrada” no cumplió con subsanar el íntegro 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.

**16.** Que, conforme a lo señalado, se hará de conocimiento a la Subdirección de Supervisión respecto a la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 Informe de Brigada N° 01226-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 01530-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **KETTY ESMERALDA RAMOS RAMOS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Poner en **CONOCIMIENTO** de la **SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN** a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan.

#### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

---

#### **Artículo 20. Modalidades de notificación**

**20.4.(...)**La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una asilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica. En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.(...)