

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0797-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 5 de agosto del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 445-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **YRMA EMA GAMBOA RAMÍREZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 124,52 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ate, 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 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 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 08 de marzo del 2022 (S.I. N° 07094-2022), **YRMA EMA GAMBOA RAMÍREZ** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 a 03). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 04); **2)** copia de la partida registral N° 49086573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 05 a 14); **3)** planos perimétrico y de Ubicación - Localización (PP-01 y PU-01) y memoria descriptiva signados por Carlos Enrique Roel Montellanos (fojas 15 a 22); **4)** copia de certificado de posesión expedido del 17 de febrero del 2000 por Pedro Cervantes Ramón, presidente de la Asociación de Vivienda Segundo Mercado López del Distrito de Ate Vitarte - Santa Clara (foja 23); **5)** copia de domiciliario expedido el 25 de febrero del 2021 por el notario Jhon Hinojosa Carillo (foja 24); **6)** Declaraciones Juradas del Impuesto Predial – Autovaluo (PU y HR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate por concepto de los años 2001 al 2003, y 2012 y 2022, acompañadas de recibos de pago de fecha 29 de marzo del 2001, 05 de marzo del 2003 y 20 de abril del 2021 y estados de cuenta emitidos por la referida autoridad edil (fojas 25 a 46 y 49 a 53); **7)** recibo de suministro eléctrico emitido por Luz del Sur (foja 47); **8)** copia del certificado de posesión del 17 de marzo del 2018 expedido por Ana Cecilia Gaspar Castillo, presidenta de la Asociación de Vivienda Segundo Mercado López del Distrito de Ate Vitarte - Santa Clara (foja 48); **9)** copia del certificado de búsqueda catastral (Publicidad N° 4094429) emitido el 15 de junio del 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 54 a 55); y, **10)** copia del certificado de posesión del 17 de febrero del 2000 expedido por Pedro Cervantes

Ramón, presidente de la Asociación de Vivienda Segundo Mercado López del Distrito de Ate Vitarte - Santa Clara (foja 56).

4. 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.

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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; 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”).

6. 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.

7. 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.

8. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00569-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022 (fojas 57 a 62), en el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 49086573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 59262.
- ii) Se descarta que “el predio” recaiga en el ámbito de duplicidad registral advertida en los asientos D0002 y D0003 de la referida partida registral N° 49086573.
- iii) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, y de acuerdo a la consulta realizada a la Carta Nacional IGN que obra en el portal visor Geocatmin, se observa que “el predio” recae sobre una quebrada, la cual no se encuentra contemplada en el Portal Geohidrico de la Autoridad Nacional de Agua – ANA, por lo que se requiere el pronunciamiento del Ente competente respecto a lo señalado.
- iv) Recae totalmente en zona Residencial de Densidad Media -RDM.
- v) De la consulta y análisis gráfico realizado al portal Geollaqta del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal. COFOPRI y la Base Única de esta Superintendencia, se verifica que la Manzana G Lote 4 de la Asociación de Vivienda Segundo Mercado López – Ate, corresponde a la ubicación de “el predio”.
- vi) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo del 18 de noviembre del 2009 al 03 de noviembre del 2021 se advierte que “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad por una construcción de material noble. Asimismo, de la consulta del aplicativo Street View del Google Earth, en la imagen de octubre del 2013, se observa que era una edificación de un piso construida en albañilería armada destinada al uso de vivienda.

9. Que, en ese contexto, habiéndose determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 01918-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio del 2022 (fojas 63 a 65) (en adelante “el Oficio 1”), esta Subdirección le informó a “la administrada” el resultado de la calificación formal de su solicitud de venta directa; poniéndole en conocimiento lo advertido respecto de “el predio”, requiriéndole lo

siguiente: **i)** cumplir con presentar la documentación que sustente la causal invocada (causal 3), debiendo tener en cuenta para ello, lo establecido en el artículo 223.3 de “el Reglamento” y el numeral 6.2 de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (en lo que corresponda)<sup>1</sup>; **ii)** en atención a lo advertido en el ítem v) del considerando precedente, se solicitó adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia; **iii)** en atención a lo advertido en el ítem iii) del considerando precedente, presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua; y, **iv)** presentar una declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales; otorgándosele un 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 1”, 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 144.1 del artículo 144° 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”).

**10.** Que, “el Oficio 1” fue notificado el 24 de junio del 2022, en la dirección domiciliar indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución (Mz. G Lt. 4 Asociación de Vivienda Segundo Mercado López – Ate - Lima) (fojas 66 a 67) habiendo sido recibida por Mau Sánchez Gamboa con DNI 44890158, quien se identificó como recepcionista, razón por la cual se les tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas vencía el 12 de julio del 2022; sin embargo, mediante escrito presentado el 07 de julio del 2022 (S.I. N° 18029-2022), es decir, dentro del plazo otorgado, “la administrada” solicitó la ampliación del mismo a fin de cumplir a cabalidad el íntegro de las observaciones contenidas en “el Oficio 1” (foja 68).

**11.** Que, en atención al requerimiento de prórroga descrito en el considerando precedente, mediante Oficio N° 02361-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de julio del 2022 (fojas 70 a 71) (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección procedió a otorgar a “la administrada”, excepcionalmente y por única vez, una prórroga por 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 2”, para subsanar la totalidad de las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”; bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**12.** Que, “el Oficio 2” fue notificado el 12 de julio del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo (foja 72). En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4<sup>2</sup> del artículo 20° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, 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 27 de julio del 2022.**

**13.** Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio 2”, en el plazo otorgado (foja 73); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de reserva para la posterior transferencia predial 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, al constituir la presente resolución un pronunciamiento sobre la forma.

#### <sup>1</sup> 6.2 Requisitos para la acreditación de las causales:

Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, previstas en los incisos 3 y 4 del artículo 222 del Reglamento y los incisos 3 y 4 del numeral 5.6 de la presente Directiva, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

- Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. 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.
- Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor de el/la solicitante.
- Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor de el/la solicitante o de sus predecesores.

En caso el/la solicitante sea una persona jurídica con fines de vivienda, adicionalmente, para acreditar la extensión del área ocupada, aquella debe presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados(as) de la persona jurídica que integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa

#### <sup>2</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación

##### 20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla 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.

(...)

**14.** Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 de Brigada N° 0659-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 889-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **YRMA EMA GAMBOA RAMÍREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**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 y comuníquese.**

P.O.I. N° 19.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**