

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0230-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de marzo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.° 776-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 407,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector 2, Grupo 15, Manzana M, Lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, el mismo que corre inscrito, a favor del Estado, en la Partida P03218384 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N. IX – Sede Lima y signado con CUS 32628 (en adelante “el predio”).

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto 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 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito s/n, presentado el 21 de julio del 2022, a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia [S.I. N° 19357-2022] (fojas 1 y 2), la señora Janina Esther Chavarry Esther (en adelante “la administrada”), solicitó la venta directa de “el predio” por causal de posesión prescrita en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo, de conformidad con lo prescrito en el décimo octavo considerando de la Resolución N° 0808-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022, esta subdirección a través de la Constancia de Expediente N.° 00313-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto del 2022 (fojas 3 y 4), procedió a incorporar al presente expediente administrativo, la documentación que obraba en el Expediente N.° 576-2021/SBNSDDI (antecedente de la actual venta directa), insertándose, entre otros documentos, los siguientes: **a)** catorce fotografías (fojas 12 al 18); **b)** denuncia policial emitida por la Comisaría de Villa El Salvador, el 29 de mayo del 2021 (foja 19); **c)** declaración jurada de domicilio (foja 20); **d)** declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado (foja 21); **e)** plano de

ubicación y de localización (fojas 22 al 24); **f**) copia de la Partida N° P03218384 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; y, **g**) copia de DNI (foja 32).

3. Que, es preciso señalar 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”).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del Artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia solo 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 numeral 5.8) de “la Directiva” 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.

6. Que, mediante Informe Brigada N° 00748-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2022 (fojas 224 al 226), esta subdirección realizó la calificación formal del presente procedimiento, en donde se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i**) “el predio” si bien es cierto constituye un bien de dominio público del Estado, “la administrada” ha solicitado la venta directa sustentada en la causal 3) de “el Reglamento”; por lo que, de cumplir con la causal de venta invocada, se deberá proceder a desafectar administrativamente; **ii**) “la administrada” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el inciso 3 del numeral 6.2 del artículo 6° de “la Directiva”, a fin de acreditar la referida causal; **iii**) en cuanto a la desafectación administrativa, la situación actual de “el predio” deberá ser verificada en campo, a fin de determinar si ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, de acuerdo al artículo 92° de “el Reglamento”; y, **iv**) en consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

7. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00897-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre del 2022 (fojas 265 al 272), esta subdirección realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose: **i**) que “la administrada” cumplió con acreditar fehacientemente el cumplimiento de los cuatro (04) requisitos de fondo que exige la causal de venta invocada, los cuales deben concurrir de manera conjunta: *primero*, posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; *segundo*, área delimitada en su totalidad; *tercero*, fin habitacional/vivencial y comercial de “el predio; y *cuarto*, el petitorio de venta directa formulado por “la administrada” no se encuentra regulado por normas especiales de competencia de otras entidades, teniendo competencia la SBN sobre el presente procedimiento; **ii**) que “el predio” constituye un bien de dominio público, toda vez que está destinado a equipamiento urbano (servicios comunales) por lo que, previo a la prosecución del trámite de venta, deberá aprobarse la desafectación administrativa respectiva, de conformidad con lo prescrito en el inciso 5.14.1 del numeral 5.14 de “la Directiva”; y, **iii**) corresponde elevar el referido informe al Superintendente Nacional de Bienes Estatales, para que, de conformidad con el artículo 193° de “el Reglamento”, evalúe emitir su conformidad para la continuación del presente procedimiento.

8. Que, contando con la conformidad del procedimiento de venta directa por parte del titular de la entidad a través del Memorandum N° 00026-2023/SBN del 04 de febrero del 2023 (foja 382), se solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCyS, la tasación comercial de “el predio”, la misma que mediante el Oficio N° 0509-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 15 de mayo de 2023, remitió el Informe Técnico de Tasación N° 02086-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de **US\$ 192 164.46** (ciento noventa y dos mil ciento sesenta y cuatro y 46/100

dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de **S/ 724 460.00** (setecientos veinticuatro mil cuatrocientos sesenta y 00/100 Soles).

9. Que, mediante la Resolución N° 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio del 2023 (fojas 488 y 489), se aprobó la desafectación administrativa de “el predio”, debido a que, entre otros: **i)** “el predio” ha perdido la naturaleza o condición apropiada para prestar el servicio público y **ii)** el presente procedimiento de venta fue calificado como viable.

10. Que, mediante los escritos s/n presentados el 26 de julio de 2023 (fojas 492 al 497) [SI N° 19656- 2023], y, el 15 de setiembre de 2023 (fojas 539 al 541) [SI N° 25115- 2023], el Sr. José Luis Gutiérrez Marca, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 – Villa El Salvador, interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI, para que se declare su nulidad; siendo que, mediante la Resolución N° 0081-2023/SBN-DGPE del 22 de setiembre del 2023 (fojas 556 al 559), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “DGPE”) declara improcedente el precitado recurso de apelación.

11. Que, el numeral 6.15 de “la Directiva”, en concordancia con el artículo 226° de “el Reglamento”, establece que *“los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, pueden formular su oposición debidamente sustentada ante la entidad que tramita el procedimiento, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación en el diario que corresponda”*, asimismo, el numeral 6.15.3 de “la Directiva” establece que *“(…) la oposición es evaluada y, de ser fundada, se declara como tal en la resolución que aprueba la compraventa directa”*.

12. Que, como producto, de la calificación formal y sustantiva efectuada por esta Subdirección, contando con la conformidad del titular de la entidad para la prosecución del procedimiento de venta directa y al haberse aprobado la desafectación administrativa de “el predio”; esta subdirección emitió la Resolución N° 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023 (en adelante, “la Resolución”), a través de la cual se declararon infundadas las oposiciones presentadas al procedimiento y se dispuso aprobar la venta directa de “el predio” por causal establecida en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento” a favor de “la administrada”, siendo su valor comercial de **US\$ 192 164.46** (Ciento noventa y dos mil ciento sesenta y cuatro y 46/100 dólares americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; así también, se dispuso en su artículo cuarto de la parte resolutive, que en caso que “la administrada” opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, debería comunicarlo a esta Superintendencia en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada “la Resolución” y en el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de “la Resolución”, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72 y el artículo 73 del citado dispositivo legal, y el subnumeral 6.21.2 de “la Directiva”, **mediante resolución administrativa se declararía la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.**

13. Que, “la Resolución” fue notificada el 14 de noviembre del 2023 a través de la casilla electrónica de “la administrada” (foja 594), razón por la cual, el plazo con el que contaba para acogerse a la modalidad de pago por financiamiento bancario vencía el **28 de noviembre del 2023**, y de ser el caso, el plazo para la cancelación integral del valor comercial de “el predio”, vencía el **05 de diciembre del 2023**.

14. Que, mediante escritos s/n presentado a esta Superintendencia el 27 de noviembre del 2023 [S.I. N° 32669-2023] (fojas 604 al 606), y, el 28 de noviembre del 2023 [S.I. N° 32730-2023] (fojas 607 al 611), dentro del plazo correspondiente, “la administrada” solicitó un plazo ampliatorio para acogerse al pago por financiamiento bancario y así poder financiar la compraventa de “el predio”.

15. Que, en atención a lo solicitado por “la administrada”, mediante Oficio N° 05367-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2023 (fojas 635 y 636) (en adelante, “el Oficio”) se le comunica que de “el Reglamento” y “la Directiva” no se advierte regulación legal expresa con referencia a

solicitudes de ampliación de plazo relacionadas al acogimiento del pago mediante financiamiento bancario; no obstante, resulta factible aplicar supletoriamente los numerales 147.2 y 147.3 del artículo 147° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), que regula el otorgamiento de prórrogas sobre plazos. Sobre dicha base, se le informa a “la administrada” que su solicitud no cumple con acreditar uno de los tres requisitos que exige la normativa citada, el cual es que, el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a su persona. En tal sentido, se le otorgó a “la administrada” un plazo de tres (03) días hábiles desde la notificación del referido oficio para que cumpla con sustentar, acreditar y/o justificar adecuadamente que el plazo otorgado no ha sido perjudicado por causa imputable a “la administrada”, bajo apercibimiento de no aceptar la solicitud de ampliación de plazo.

16. Que, “el Oficio” fue notificado el día 11 de diciembre de 2023, como consta en la Correspondencia-Cargo N° 07372-2023/SBN-GG-UTD (foja 656). En tal sentido, el plazo para absolver lo solicitado venció el 14 de diciembre de 2024; sin embargo, de la revisión del Sistema Integrado Documentario (SID) con el cual cuenta esta Superintendencia, se advierte que “la administrada” no presentó escrito alguno para subsanar la observación de “el Oficio” en el plazo señalado.

17. Que, ante el incumplimiento de subsanar lo comunicado en “el Oficio”, corresponde hacer efectivo el apercibimiento establecido en el mismo, en consecuencia, **se tiene por no aceptada la ampliación de plazo para acogerse al pago mediante financiamiento bancario**, solicitada por “la administrada”. En ese sentido, conforme se ha señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, el plazo para la cancelación integral del valor comercial de “el predio”, vencía el 05 de diciembre del 2023.

18. Que, mediante el Memorandum N° 00532-2023/SBN-OAF-UF del 06 de diciembre del 2023 (foja 648), la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia informa que “*cabe indicar, que el plazo para la cancelación del valor comercial del predio venció el 05 de diciembre del año en curso, por lo que se informa que la Sra. Janina Esther Chavarry Espinoza no cumplió con efectuar el pago dentro del plazo establecido*”. En ese sentido, corresponde hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 4 de la parte resolutive “la Resolución”; por consiguiente, **se declara la caducidad del proceso contractual**, disponiéndose la conclusión del presente procedimiento, y, consecuentemente, la devolución de “el predio” en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de notificada la presente resolución, de conformidad con el subnumeral 6.21.2 de “la Directiva”, asimismo, se dispondrá el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

19. Que, asimismo, considerando que “la administrada” no ha cumplido con efectuar el pago del precio de venta de “el predio” dentro del plazo legal; corresponde que la Unidad de Finanzas haga efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad a favor de esta Superintendencia, conforme lo dispone el subnumeral 6.9.4 de “la Directiva”, y numeral 139.4 del artículo 139° de “el Reglamento”.

20. Que, corresponde informar a la Subdirección de Supervisión como a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a efectos de que inicien las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva”.

21. Que, por otro lado, mediante Resolución N° 0004-2024/SBN-DGPE del 16 de enero de 2024 (fojas 663 al 666), la “DGPE” resuelve declarar improcedente el recurso de apelación presentado por José Luis Gutiérrez Marca, Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 - Villa El Salvador, contra “la Resolución”; disponiendo, además, que esta Subdirección corrija el error material contenido en el artículo 2 de la parte resolutive de “la Resolución”, donde se indica que “el predio” tiene un área de 407.95 m<sup>2</sup>, **siendo lo correcto 407.00 m<sup>2</sup>**, por lo que corresponde rectificar el error material, de acuerdo a lo establecido al numeral 212.1 del artículo 212° del “TUO de la LPAG”; situación que no altera lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión que se ha emitido.

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "la Directiva", "TUO de la LPAG", Resolución N° 0066- 2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0241-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- RECTIFICAR** el error material contenido en el artículo 2 de la parte resolutive de la Resolución N° 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023, en relación al área de "el predio"; donde dice 407.95 m<sup>2</sup>, debe decir 407.00 m<sup>2</sup>.

**SEGUNDO.- NO ACEPTAR** la ampliación de plazo para el acogimiento de pago mediante financiamiento bancario solicitada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**TERCERO.-** Declarar la **CADUCIDAD** del proceso contractual; y, **CONCLUIDO** el procedimiento de venta directa presentado por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**CUARTO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**SEXTO.-** 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. –**  
**POI N.° 18.1.1.17**

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI