

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 579-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 220-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAVIER LANDEO TAYPE** e **YSABEL VARGAS ESTRADA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 143,60 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 2, manzana A del Asentamiento Humano Proyecto Integral Zona VI-Parcela C, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02161457 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 35173; en adelante, "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 8 de marzo de 2018 (S.I N° 07531-2018), Javier Landeo Taype e Ysabel Vargas Estrada (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de los Documentos Nacional de Identidad de "los administrados" (fojas 3); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Gianmarco Landeo Vargas (fojas 5); **3)** copia simple de la constancia de estudio de la Institución Particular "Yachay Huasi" (fojas 6); **4)** constancia de posesión emitida por los directivos del Asentamiento Humano proyecto Integral de la Zona VII Parcela C sector Las Casuarinas Alta el 28 de octubre de 2016 (fojas 7); **5)** copia simple en la partida registral N° P02161457 del Registro Predial Urbano



de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **6**) copia simple del recibo de caja N° 0044487 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho con fecha de cancelación el 4 de julio de 2017 (fojas 15); **7**) recibos de caja N° 0039243, 0039244, 0039245, 0039240, 0039241 y 0039242 emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho con fecha de cancelación el 20 de octubre de 2016 (fojas 16); **8**) copia simple del estado de cuenta corriente emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 20 de octubre de 2016 (fojas 18); y, **9**) copia simple de una fotografía (fojas 19).

**4.** Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

**5.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

**6.** Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**7.** Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

**8.** Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

**9.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el ordenamiento jurídico.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 579-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 519-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 20), según el cual se concluye respecto a “el predio” que: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02161457 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 35173; y, ii) constituye un lote de equipamiento urbano destinado a Uso Servicio Comunales.

11. Que, en tal sentido para realizar la venta directa de un bien de dominio público – como en el caso en concreto – resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para ser destinado a la prestación de uso o servicio público, debiendo para ello “el administrado” cumplir con acreditar la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

12.1. La constancia de estudio emitida por la Institución Particular “Yachay Huasi” (fojas 6), y la constancia de posesión emitida por los directivos del Asentamiento Humano proyecto Integral de la Zona VII Parcela C sector Las Casuarinas Alta el 28 de octubre de 2016 (fojas 7); no han sido emitidos por una entidad pública, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

12.2. En relación a los recibos de caja Nros. 0044487, 0039243, 0039244, 0039245, 0039240, 0039241 y 0039242 emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho con fecha de cancelación del 4 de julio de 2017 y 20 de octubre de 2016 (fojas 15, 16 y 17), copia simple del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 20 de octubre de 2016 (fojas 18) y 1 fotografía (fojas 19), se advierte que con la información contenida en dichos documentos no es posible establecer la ubicación exacta de “el predio” ni su correspondencia con éste y por su fecha de emisión no acreditan el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “los administrados”, requiriéndoles mediante el Oficio N° 1248-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 26), lo siguiente: i) acreditar la antigüedad de la posesión presentando la documentación señalada en los incisos j) del numeral 6.2. de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; y, ii) adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que



permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), para subsanar las observaciones contenidas en este último, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva 006-2014/SBN" concordado con el inciso 135.1<sup>1</sup> del artículo 135° del "TUO de la Ley N° 27444").

**14.** Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado personalmente a "el administrado", el 13 de junio de 2018, según consta en el mismo (fojas 26), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4<sup>2</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 6 de julio de 2018.**

**15.** Que, mediante escrito presentado el 28 de junio de 2018 (S.I. N° 24024-2018) (fojas 29), "los administrados" solicitaron una ampliación de plazo, por treinta (30) días hábiles adicionales, a fin de adjuntar la documentación requerida mediante "el Oficio"; por lo que, a través del Oficio N° 1691-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018 (fojas 30) esta Subdirección de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.3 de "la Directiva N° 006-2014/SBN, le informó que si bien es cierto la solicitud de ampliación de plazo fue presentada dentro del plazo, también lo es que, siendo la ampliación de plazo de carácter excepcional, los argumentos señalados en su escrito, no están debidamente sustentados, considerando los argumentos expuestos no constituyen razones justificadas para probar la ampliación solicitada, por lo tanto corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio".

**16.** Que, en el caso en concreto, "los administrados" no presentaron documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 31), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**17.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 918-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0689-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018.

<sup>1</sup> Artículo 135° del T.U.O. de la Ley N° 27444

**135.1** Ingresado el escrito o formulada la subsanación debidamente, se considera recibido a partir del documento inicial, salvo que el procedimiento confiera prioridad registral o se trate de un procedimiento trilateral, en cuyo caso la presentación opera a partir de la subsanación.

<sup>2</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

**21.4** La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado".

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 579-2018/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAVIER LANDEO TAYPE** e **YSABEL VARGAS ESTRADA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I.N. 8.0.1.4



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES