

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 713-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de noviembre de 2017

**VISTO:**

El expediente N.º 294-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAVIER ANDRÉS TACANGA CABALLERO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 981,11 m<sup>2</sup>, ubicada frente al pasaje San Valentín, en el Sector Malásquez del Fundo Los Campos, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 12734938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N.º 55426; en adelante, "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de abril de 2017 (S.I. N.º 11960-2017), Javier Andrés Tacanga Caballero (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso b) del artículo 77º de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: i) copia simple de la memoria descriptiva N.º 0213-2011/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 22 de marzo de 2011 por la arquitecta Monica Lam Montalván (fojas 5); ii) copia simple del plano perimétrico – ubicación N.º 0335-2011/SBN-DGPE-SDAPE emitido el 22 de marzo de 2011 por la arquitecta Monica Lam Montalván (fojas 7); iii) copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 076-2017-MDP/GDUR-SGOPCHU emitido el 23 de marzo de 2017 por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Habilitaciones Urbanas

de la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 9); y **iv**) memoria descriptiva de arquitectura suscrita por el ingeniero civil Víctor Francisco Salgado Cuba (fojas 16).

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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado reglamento. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.º 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N.º 006-2014/SBN"); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, 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.º 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, 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

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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 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 N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, mediante el Informe de Brigada N.º 760-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2017 (foja 33), así como de la revisión de la partida registral N.º 12734938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 35), se determinó respecto de "el predio", entre otros, que se encuentra inscrito a favor del Estado en la referida partida registral.

11. Que, habiéndose revisado los documentos presentados por "el administrado", esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N.º 1537-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de





## **RESOLUCIÓN N° 713-2017/SBN-DGPE-SDDI**

junio de 2017 (en adelante "el Oficio"), a través del cual se le requirió que presente la Resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente para la ejecución de éste, para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 37).



**12.** Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue recibido el 6 de julio de 2017 por "el administrado" (fojas 38) en el domicilio consignado en su solicitud de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del D.S. N.° 006-2017-JUS - Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la LPAG"); motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 1 de agosto de 2017.**

**13.** Que, mediante escrito presentado el 8 de agosto de 2017 (S.I. N.° 26046-2017), es decir fuera del plazo señalado en el considerando que antecede, "el administrado" solicita una ampliación de plazo de 20 días hábiles a fin de adjuntar la documentación requerida mediante "el Oficio" (fojas 39); por lo que, a través del Oficio N.° 1970-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2017 (fojas 40) esta Subdirección le informó que no resulta posible conceder lo peticionado en la medida que su escrito lo presentó con posterioridad al vencimiento de plazo otorgado y además no señaló las razones justificadas por las cuales requiere dicha ampliación.



**14.** Que, ha quedado demostrado que "el administrado" no ha cumplido con presentar la documentación necesaria con la cual subsane la observación efectuada por esta Subdirección, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud, teniendo en cuenta lo señalado en la presente resolución.

**15.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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 el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del



<sup>1</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.

2017, el Informe de Brigada N.º 1418-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N.º 874-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre del 2017.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JAVIER ANDRÉS TACANGA CABALLERO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

**Regístrese y comuníquese.-**  
POI 5214



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