

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 237-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de marzo de 2019



### **VISTO:**

El expediente N° 1167-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA**, representado por Martha Patricia Zegarra Portella, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 220,82 m<sup>2</sup> ubicada en la Av. El Silencio y el Océano Pacífico, curva generada por la Av. el Silencio y el Océano Pacífico, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 13 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45047-2018) **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA**, representado por Martha Patricia Zegarra Portella (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal a) y d) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de la partida registral N° 14070658 emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 16); **b)** memoria descriptiva suscrita en octubre de 2018 por el ingeniero geógrafo Deivid Jhoseph Gutarra Garay (fojas 21); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido el 14 de noviembre de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 22); y, **d)** plano perimétrico suscrito en septiembre de 2018 por el ingeniero geógrafo Deivid Jhoseph Gutarra Garay (fojas 28).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 012-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2019 (fojas 30), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11637858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 33), con CUS N° 39459; **ii)** en relación a la causal "a", colinda con la propiedad de "el administrado", la cual se encuentra inscrita en la partida registral N° 14070658 del Registro de Predios de Lima, y este sería su único acceso directo, condición que deberá ser verificada en campo; **y, iii)** en relación a la causal "d", no presenta documentación que permita evaluar si cuenta con una posesión superior a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

8. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 337-2019/SBN-DGPE-SDDI el 31 de enero de 2019 (en adelante "el Oficio") requiriéndole a "el administrado" la documentación siguiente: **i)** precise si su petitorio se enmarca en la casual de venta directa prevista en el literal a) o d) del artículo 77° de "el Reglamento"; **y, ii)** en el caso de sustentar su pedido en la causal d) del citado cuerpo legal deberá presentar nuevos medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en la medida que no presentó documentación que la acredite; otorgándosele un plazo de quince (15) 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 numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444 (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444").





## **RESOLUCIÓN N° 237-2019/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “el administrado” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido el 4 de febrero de 2019 por Maria Eugenia Ranilla Astocondor quien se identificó con DNI N° 47946916 y declaró ser trabajadora. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4 del “T.U.O. de la Ley N° 27444”<sup>1</sup>. Asimismo, el plazo otorgado en “el Oficio” para que subsane las observaciones advertidas, venció el 26 de febrero de 2019.



10. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° “T.U.O. de la Ley N° 27444”, “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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

11. Que, mediante documento presentado el 27 de febrero de 2019 (S.I. N° 06429-2019), “el administrado” presentó, fuera de plazo, un escrito con el cual, entre otros, refiere que ejerce posesión en “el predio”, alegando además que varios lotes de su propiedad colindan con éste; lo que se encuentra regulado en el inciso a) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 52).

12. Que, al no haber subsanado las observaciones contenidas en “el Oficio” y teniendo en cuenta además que las cuestiona con un escrito presentado fuera del plazo, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa respecto de “el predio”, y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, 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.

13. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 Constitución Política del Perú de 1993, 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 261-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 271-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2019.

<sup>1</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.





**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIO EDUARDO TESTINO SILVA**, 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.º 20.1.1.2.



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