



RESOLUCIÓN N° 1106-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre de 2019

VISTO:



El Expediente N° 767-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DAVID ZAPATA NÚÑEZ Y ANA MARÍA HERNÁNDEZ ALVARADO**, representados por Marco Antonio Ventocilla Yacchi, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 641,30 m² que forma parte de un predio de mayor extensión denominado Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez – Parcela B, sector Área Remanente (sector B2), ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX -Sede Lima, signado con CUS N° 40418, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24188-2019) **MARCO ANTONIO VENTOCILLA YACCHI**, en representación de **DAVID ZAPATA NÚÑEZ Y ANA MARÍA HERNÁNDEZ ALVARADO**, (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal “c” del artículo 77° de “el

Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia simple del Oficio N° 1400-2019/SBN-DNR-SDRC, emitido por la Subdirección de Registros y Catastro de esta Superintendencia (fojas 2); **ii)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 03 y 04); **iii)** certificado de zonificación y vías N° 0435-2019-MML-GDU-SPHU, emitido en marzo de 2019 por la SubGerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 05 al 07); **iv)** plano perimétrico PP-01, emitido en febrero de 2019 (fojas 09); **v)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo correspondiente al año 2016 -HR y PU, emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 11 al 13); y, **vi)** copia simple de arbitrios municipales correspondiente al año 2016, emitido en marzo de 2016 por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 14 y 15); **vii)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial -HR de marzo de 2014 (folios 16 y 17); **viii)** recibo de agua, emitido por SEDAPAL en marzo de 2009 (folios 19); **ix)** recibo de luz emitido por Luz del Sur, en marzo de 2009 (fojas 20); **x)** copia simple del impuesto predial correspondiente al año 2005-HR y PU, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac en junio de 2005 y noviembre de 2001 (folios 21, 23 al 27); **xi)** copia simple de recibos administrativos, emitidos en junio de 2005 y noviembre de 2001 por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (folios 22, 28 y 29); **xii)** memoria descriptiva emitida (folios 31); y, **xiii)** plano de localización P-01, emitido por el ingeniero civil C.I.P 108159 en diciembre de 2012.



4. Que, el procedimiento de 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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.



7. 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.



RESOLUCIÓN N° 1106-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1007-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre de 2019 (fojas 33 al 35), según el cual se determinó, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: i) forma parte de un predio de mayor extensión denominado Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez -Parcela B, sector área Remanente (sector B2), inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX -Sede Lima, registrado con CUS N° 40418; y, ii) 629,67 m²(38,36% de "el predio") se superpone con comercio vecinal -CV y 1 011,63 m² (61,64% de "el predio") se superpone con Residencial de Densidad Media -RDM, según el plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007.

9. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I N° 31125-2019), "el administrado", señala se le notifique en la dirección señala en el referido escrito.

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

10.1 Las declaraciones juradas de autoavalúo HR-HLP y PU (fojas 11 al 13), emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, han sido emitidas y canceladas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en "el predio".

10.2 La copia de los recibos de arbitrios municipales emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 14 y 15), así como la declaración jurada del impuesto predial – HR (fojas 16 y 17) han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que tampoco acreditan la antigüedad de la posesión en el mismo.

10.3 El recibo emitido por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL en marzo de 2009 (fojas19), señala como ubicación calle Ferrocarril 504A, en tanto en los documentos técnicos indica Avenida Ferrocarril N° 504 Mz 10A Quebrada Jazmín – Villa María del Triunfo, mientras que en su solicitud de venta indica Avenida Ferrocarril 504; por lo que no ha sido posible determinar su correspondencia con "el predio".





10.4 El recibo de agua emitido por la Empresa Luz del Sur en marzo de 2009 no cuenta con el sello de cancelación; asimismo, no es un documento emitido por una entidad pública por lo que no cumple con la formalidad establecida en la Directiva N° 006-2014/SBN. "Procedimiento para la Aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".



10.5 El recibo de pago del impuesto predial – HR y PU correspondiente a los años 2005 y 2001 (fojas 21 y 23 al 27) emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac y Santísimo Salvador de Pachacamac, no corresponden con la ubicación señalada en los documentos técnicos de "el predio"; asimismo, han sido emitidos por Municipalidades diferentes a la jurisdicción en la que se ubica "el predio", por lo que no cumple con lo indicado en el numeral J.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN, que señala que las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formulados en vías de regularización sólo tendrán mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.



10.6 El recibo de pago de derechos administrativos emitidos por la Municipalidad Distrital Santísimo Salvador de Pachacamac en noviembre de 2001, no cuentan con información suficiente que permita correlacionarlos con "el predio" (fojas 28 y 29), por lo que tampoco constituyen medios probatorios idóneos para acreditar la posesión en "el predio".

10.7 Deberá presentar copia simple indicando la representación que ostenta, debidamente firmada por "los administrados".

11. Que, habiéndose determinado que "el predio" es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 3298-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019 (en adelante "el Oficio") por el cual se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** nuevos medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010 en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN"¹, debiendo precisar que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; y, **ii)** copia simple indicando la representación que ostenta. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, un (02) días hábiles, 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 (fojas 37).

¹ j) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77º del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formulados en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores".



RESOLUCIÓN N° 1106-2019/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 01 de octubre de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución², conforme consta en autos (fojas 37), siendo recibido por Carmen López Rodríguez identificado con DNI N° 09711216, quien se identificó como esposa de “el administrado”. En ese sentido, se, se le tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4³ del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; razón por la cual “el administrado” ha sido debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 25 de octubre de 2019

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 39) “los administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa 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.

14. Que, mediante escrito presentado el 14 de noviembre de 2019 (S.I N° 36747-2019), David Zapata Núñez otorga poder a Marco Antonio Ventocilla Yacchi a fin de realizar el trámite de venta directa de “el predio”.

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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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; el Informe de Brigada N° 1297-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1333 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019.

² Art. 21° Régimen de la notificación personal.

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

³ 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:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **DAVID ZAPATA NÚÑEZ Y ANA MARÍA HERNÁNDEZ ALVARADO**, representados por Marco Antonio Ventocilla Yacchi, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 20.1.1.4



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