



RESOLUCIÓN N° 1200-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 797-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCO ANTONIO VENTOCILLA YACCHI**, en representación de **BERTHA CATALINA NÚÑEZ NAHUIS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de ubicado en la Av. Ferrocarril N° 700, Mz. B – Quebrada de Jazmín, Pueblo Joven Villa Poeta “José Gálvez B”, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”, cuya área es según la documentación técnica que adjunta; y,

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 “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24185-2019), **MARCO ANTONIO VENTOCILLA YACCHI**, en representación de **BERTHA CATALINA NÚÑEZ NAHUIS** (en adelante “el solicitante”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: 1) oficio N° 1398-2019/SBN-DNR-SDRC emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 1 de marzo de 2019



(foja 2); 2) certificado de búsqueda catastral emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 27 de febrero de 2019 (foja 3); 3) certificado de zonificación y vías N° 0434-2019-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 26 de marzo de 2019 (foja 5); 4) plano N° 0964-Z-2019-MML/GDU-SPHU/DC visado por la Municipalidad Metropolitana de Lima (foja 7); 5) plano perimétrico de febrero de 2019 (foja 9); 6) copia simple de las declaraciones juradas de autovaluo de 2014 (fojas 10-11); 7) memoria descriptiva (foja 12); 8) certificado de jurisdicción N° 019-2014-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 21 de mayo de 2014 (foja 14); 9) copia simple de las declaraciones juradas de autovaluo de 2017 emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 16-18); y, 10) copia simple del recibo de energía eléctrica emitido por Luz del Sur el 26 de junio de 2019 (foja 19).



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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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 la Directiva N° 006-2014/SBN).



5. Que, el numeral 1) del 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante "el TUO de la LPAG").



7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 1015-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2019 (foja 21), el cual concluye respecto a "el predio", lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 1200-2019/SBN-DGPE-SDDI

- a) Se superpone sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, denominado como Terreno Estatal Parcela B (fojas 24), con CUS N° 40418.
- b) Se superpone totalmente con concesiones mineras, que a su vez se superponen entre sí: i) Con C.M. N° 11000368X01, titular Unión Andina de Cementos S.A.A. UNACEM S.A.A, Concesión ATOCONGO CINCO, estado titulado; y, ii) con C.M. N° 010233997, titular Unión Andina de Cementos S.A.A., UNACEM S.A.A., Concesión THABER IX, estado titulado.
- c) Los documentos presentados han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la que no son considerados.
- d) Se encuentra en zonificación Educación Básica – E1, según el Certificado de Zonificación y Vías N° 0434-2019-MML-GDU-SPHU y al Plano N° 01 de fecha 18 de octubre de 2007, aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML, compatible con el uso que se le viene destinando (Colegio Salamanca).

Asimismo, de la revisión de la solicitud y sus anexos, se advirtió que "el solicitante" solicita la venta directa de "el predio" en representación de Bertha Catalina Núñez Nahuis; sin embargo, no adjunta carta poder simple que acredite dicha representación.

9. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31126-2019) (fojas 28), "el solicitante" solicitó se tenga en cuenta como nuevo domicilio procesal, el predio ubicado en la Mz. H, Lote 26 – Asociación Santa María, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima.

10. Que, mediante Oficio N° 3818-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 29) esta Subdirección calificó la solicitud de venta directa, requiriendo lo siguiente: **a)** aclarar la identidad del poseionario de "el predio", toda vez que hay una discrepancia entre el solicitante y las personas consignadas en la documentación técnica anexada; **b)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que correspondan a "el predio" y que hayan sido expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en atención a lo dispuesto en el literal j) del numeral 6.2) del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

11. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 15 de octubre de 2019, según se advierte del cargo del mismo (fojas 29) y en la dirección señalada en el escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31126-2019); razón por la cual se encuentra debidamente notificado de acuerdo al numeral 21.1 del artículo 21^{o1} de "el TUO de la LPAG", siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 8 de noviembre de 2019.**

¹ Artículo 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.





12. Que, conforme conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 31) “el solicitante” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de 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 expediente 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.

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 de 2017, el Informe de Brigada N° 1405-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1439-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCO ANTONIO VENTOCILLA YACCHI**, en representación de **BERTHA CATALINA NÚÑEZ ÑAHUIS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES