



RESOLUCIÓN N° 465-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2019

VISTO:



El Expediente N° 168-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SILVIA SANDOVAL CHUCHON DE ZEGARRA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado a la altura de la Carretera Panamericana Norte Km. 42, altura de la entrada al distrito de Santa Rosa, al lado norte del Karting Club del Perú, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; cuya área es de 2 266,39 m² según la documentación técnica que adjunta 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 7 de Febrero de 2019 (S.I N° 03825-2019), **SILVIA SANDOVAL CHUCHON DE ZEGARRA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Alejandro Enriquez Esquives de noviembre de 2018 (foja 2); **b)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Alejandro Enriquez Esquives de noviembre de 2018 (foja 3); y, **c)** memoria descriptiva suscrito por el arquitecto Alejandro Enriquez Esquives de noviembre de 2018 (foja 4).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

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.

7. Que, el artículo 48° de "el Reglamento", regula que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

8. Que, 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 Sub Dirección 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 nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, de la evaluación de la documentación técnica, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 304-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2019 (foja 5) el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente: i) el área de 2 255,83 m² (99.53%) se encuentra comprendida en un área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado, en la partida N° 13887850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Código único SINABIP – CUS N° 107002; ii) se superpone parcialmente en 10,56 m² (0.47%) con la partida N° 11354799 del Registro de Predios de Lima con CUS N° 37181, partida cancelada por ser de propiedad privada; iii) se observa que por el lado sur, se superpone en 428,77 m² (18,92%) con Zona Arqueológica denominada Playa Chilca Sector 1, el mismo que se encuentra con protección provisional en base a la Resolución Directoral N° 037-2019/DGPA/VMPCIC/MC emitido por la Dirección General de Patrimonio Arqueológico del Ministerio de Cultura.

11. Que, de lo anteriormente indicado se colige que el área de 1 837,62 m² (81,08% de "el predio") es un bien de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, por lo que corresponde determinar el cumplimiento de los requisitos de las causales de venta directa establecidas en el artículo 77° de "el Reglamento".





RESOLUCIÓN N° 465-2019/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, en ese contexto es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiéndose que “la administrada” no ha presentado documento alguno que sustente su requerimiento.

13. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1511-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2019 (en adelante “el Oficio”) por el cual se requirió a “la administrada” lo siguiente: i) reformular su pedido respecto al área de 1 837,62 m² que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; e, ii) indicar la causal de venta directa en la que ampara su solicitud, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de “el Reglamento”, acompañando de los documentos probatorios de las causales establecidas en el referido artículo y demás requisitos que se encuentran señaladas en el numeral 6.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”. Requerimiento para el cual se le otorgó 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.

14. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado bajo puerta el día 25 de abril de 2019 (foja 18) en la dirección indicada por “la administrada” en su solicitud de venta directa (foja 1). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”¹. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio” para que subsane las observaciones advertidas, venció el 20 de mayo de 2019.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 22) “la administrada” no cumplió 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 quede la presente. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. 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.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.





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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 0600-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2019 y el Informe de Brigada N° 577-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **SILVIA SANDOVAL CHUCHON DE ZEGARRA**, 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 Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES