

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0746-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 765-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **DAVID ZAPATA NUÑEZ y ANA MARIA HERNANDEZ ALVARADO** representados por Marco Antonio Ventocilla Yacchi, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 429.97 m², ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante, "el predio"; 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 18 de julio de 2019 (S.I. N° 24186-2019), David Zapata Núñez y Ana María Hernández Alvarado representados por Marco Antonio Ventocilla Yacchi (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** oficio N° 1397-2019/SBN-DNR-SDRC emitido por la Subdirección de Registro y Catastro el 1 de marzo 2019 (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral N° 00174-2019 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro (fojas 3); **c)** certificado de zonificación y vías N° 0427-2019-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 26 de marzo de 2019 (fojas 5); **d)** memoria descriptiva (fojas 9); **e)** resolución de alcaldía N° 890-2001-MDSSP/A emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 25 de mayo de 2001 (fojas 12); **f)** certificado de jurisdicción N° 009-2014-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 30 de enero de 2014 (fojas 13); **g)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo y arbitrios de 2014 (HR-HLP, PU y HLA) emitidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 14); **h)** cuponera de impuesto emitido por la Municipalidad de Pachacamac del 2006, 2007, 2004, 2008, (fojas 15 al 44); y, **i)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil Dimas Boris Loayza Prado de enero de 2001 (Lamina PU-2) (fojas 45).

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, de manera excepcional, objeto de venta 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. 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.

6. 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 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, 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 Preliminar N° 1008-2019/SBN-DGPE-SDDI de 3 de setiembre de 2019 (fojas 47), concluyendo respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas consignadas en el plano perimétrico (PP-02) y la memoria descriptiva considerando el Datum en PSAD56 y no en WGS 84, se obtiene una poligonal con un área de 1 429,97 m² existiendo una diferencia de 0.22 m² con el área consignada de 1429,75 m², advirtiéndose que la diferencia se encuentra en el rango de la tolerancia, no obstante el presente diagnostico se realizará con el área grafica resultante de 1 429,97 m².
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida N° P03183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 50), con CUS N° 40418.
- iii. Recae totalmente en la concesión minera Atocongo Cinco con código N° 11000368X01 cuyo titular es Unión Andina de Cementos S.A.A. – UNACEM S.A.A., estado titulado y la concesión minera Thaber IX con código N° 010233997 cuyo titular es Unión Andina de Cementos S.A.A. – UNACEM S.A.A., estado titulado.
- iv. Se superpone con la Zonificación: Residencial de Densidad Media – RDM, según el plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo – Área de tratamiento Normativo I, aprobado por ordenanza N° 1084-MML de 11 de octubre de 2007, que resulta compatible con el uso de vivienda, sin embargo, se desconoce la actividad que se realiza en el predio.
- v. Se ubica en el distrito de Villa María del Triunfo, según la base grafica de la PCM.
- vi. Se encuentra en una zona de expansión urbana, de pendiente ligeramente inclinada, respecto a su ocupación se observó que se encuentra totalmente cercado, en cuyo interior existe una edificación que ocupa un área de 16m² (representa el 1.12% de “el predio”).

9. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31127-2019), “los administrados” comunican su nuevo domicilio y solicitan se atienda su solicitud. (fojas 55).

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem v) del octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección con Oficio N° 3323-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2019 (fojas 57), reiterado con Oficio N° 4140-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019 (fojas 59), solicitó a la Secretaría de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia de Consejo de Ministros, informe bajo que jurisdicción se encuentra “el predio”, o de ser el caso, señale si existe un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Pachacámac y Villa María del Triunfo.

11. Que, mediante escrito presentado el 14 de noviembre de 2019 (S.I. N° 36743-2019), “los administrados” otorgan poder a favor de Marco Antonio Ventocilla Yacchi, para hacer el seguimiento de los trámites correspondientes al presente procedimiento.

12. Que, mediante Oficio N° D00829-2019-PCM/SDOT del 19 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40532-2019), la Secretaría de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia de Consejo de Ministros informó que el saneamiento de límites interdistritales de Lima Metropolitana es competencia de la Municipalidad Metropolitana de Lima. En ese sentido indica que se deberá consultar sobre el particular al Instituto Metropolitano de Planificación, órgano técnico de demarcación de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

13. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección con Oficio N° 14-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2020 (fojas 65), reiterado con Oficio N° 1835-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2020 (fojas 69), solicitó al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informe si existe un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Pachacamac y Villa María del Triunfo. Siendo que, ante el requerimiento efectuado, la citada entidad mediante Oficio N° 0709-20-MML-IMP-DE del 15 de setiembre de 2020 (S.I. N° 14423-2020), informó que “el predio” se encuentra en “Área de Controversia Territorial” entre los distritos de Pachacamac y Villa María del Triunfo de la provincia de Lima.

14. Que, en dicho contexto esta Subdirección procedió a evaluar formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, con los cuales “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

- i. La Resolución de Alcaldía N° 890-2001-MDSSP/A emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 25 de mayo de 2001, si bien es cierto hace referencia al lote 37 de la Manzana 10-B y figuran los “administrados” como compradores, también es cierto que no cuentan con información o datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio”; razón por la que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.
- ii. El Certificado de Jurisdicción N° 009-2014-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 30 de enero de 2014, hace referencia al lote 8 de la manzana 10-B del AA.H.H. Quebrada de Jazmín, dirección que difiere con la de “el predio”; razón por la que, no es un documento idóneo para acreditar la posesión.
- iii. La declaración jurada de autovalúo del año 2014, recibo N° 0552008 del 22 de abril de 2014 y arbitrios municipales de 2014 emitidas por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la que, no acreditan la antigüedad de la posesión en “el predio”.
- iv. Recibos de pago de derechos administrativos emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 19 de setiembre de 2006, 07 de setiembre de 2007, 31 de mayo de 2004, 10 de abril de 2008, 02 de mayo de 2002, no contienen información o datos técnicos suficientes que permitan determinar su correspondencia con “el predio”; razón por la que, no son documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

15. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2754-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 70), requiriendo a “los administrados” adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada, de conformidad con lo previsto en causal “c” del artículo 77° del “el Reglamento” y el literal j) del numeral 6.2, del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, la que debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele para ello, 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 de “el Oficio”, para que subsanen 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 144.1 del artículo 144° 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 Ley N° 27444”).

16. Que, “el Oficio” fue notificado el 28 de setiembre de 2020 (fojas 75), en la dirección señalada en el escrito detallado en el noveno considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “los administrados” se encuentran debidamente notificados, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 20 de octubre de 2020.**

17. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 140.1) del artículo 140º del “TUO 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 145.1) del artículo 145º de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 77), “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 quede la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. 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 46º 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 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° 877-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 869-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DAVID ZAPATA NUÑEZ y ANA MARIA HERNANDEZ ALVARADO** representados por Marco Antonio Ventocilla Yacchi, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan 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° 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO