

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 143-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de marzo de 2018

VISTO:

El expediente N° 648-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTORIA NINAMANCO ROCA** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00 m², ubicada en la "Asociación de Vivienda y Producción Los Robles", lote N° 6, manzana B de la zona T – Huaycán, distrito de Ate, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y el Decreto Supremo N° 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 10 de agosto de 2017 (S.I. N° 26377-2017) Victoria Ninamanco Roca (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la constancia de posesión N.° 936-2017/MDA-GDU-SGPUC emitido por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate, el 14 de junio de 2017 (foja 2); **b)** copia simple de la minuta del contrato de compra venta del 27 de marzo de 2009 (foja 3-5); **c)** copia simple de partida registral N.° 13355051 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 6-7); **d)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por la Oficina Registral de Lima el 4 de julio de 2017, respecto de un predio de 19 208,58 m², ubicado en el Sector Huaycán Zona T, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; y, plano adjunto (foja 8-9); **e)** copia simple del plano de localización de predio denominado "Los Robles de la Zona T" suscrito



por el ingeniero civil Jesús Salvador Baltazar Flores, de fecha mayo de 2014 (foja 10); **f)** copia simple de memoria descriptiva de predio Los Robles de la Zona T, respecto de un área de 19 208,58 m², suscrito por el ingeniero civil por Jesús Salvador Baltazar Flores (foja 11-12); **g)** copia simple de certificado de habilidad, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú el 31 de enero del 2014 (foja 13-14); **h)** copia simple del plano de ubicación N.º LP-1 suscrito por Jesús Salvador Baltazar Flores, de fecha de mayo 2014 (foja 15); y, **i)** copia simple del plano perimétrico y localización LP-2 suscrito por Jesús Salvador Baltazar Flores, de fecha de mayo de 2014 (foja 16).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.

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, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Preliminar N.º 341-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2017 (foja 17) concluyendo, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no presentó documentación técnica (plano y memoria descriptiva) del predio solicitado, siendo que los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución están referidos a un predio de mayor extensión (19 208,58 m²), por lo que no es posible realizar la evaluación técnica correspondiente al predio solicitado; y, **ii)** que la partida registral n° 13355051 del Registro del Predio de la Oficina Registral de Lima cuya copia adjuntó la administrada, se refiere a un área de 19 088,49 m² inscrita a favor del Estado.

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, con los cuales “la administrada” pretende acreditar el cumplimiento de la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, se observó que en relación a su posesión, “la administrada” presentó dos documentos con los cuales pretendería acreditar el ejercicio de su posesión, entiéndase, a) la copia simple de la





RESOLUCIÓN N° 143-2018/SBN-DGPE-SDDI

constancia de posesión N.° 936-2017/MDA-GDU-SGPUC emitida el 14 de junio de 2017 por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate, que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y b) la copia simple de la minuta de la compra venta e independización celebrada por la Comunidad Campesina de Collanac a favor de la Asociación de Vivienda y Producción Los Luchadores de la Zona T el 27 de marzo de 2009; el que no resulta un documento idóneo para acreditar la antigüedad de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, toda vez que este describe un área de 54 192, 34 m² la cual no corresponde al área solicitada y que además no cuenta con firmas legalizadas o certificadas; razón por la cual no cumple con la finalidad exigida en el literal j.2. numeral 6.2 de la Directiva N.° 006-2014-SBN.



11. Que, conforme a lo expuesto en el informe antes descrito, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2942-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2017 (en adelante "el Oficio"), a efectos de requerir a "la administrada", lo siguiente: **i)** presentar plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada; y, memoria descriptiva, siendo ambos autorizados por ingeniero o arquitecto colegiado; **ii)** acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, mediante la presentación de documentación probatoria; y, **iii)** acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, presentando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; otorgándosele además el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas



12. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la administrada" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución. Siendo, este notificado bajo puerta el 13 de noviembre de 2017, según consta en el Acta de Notificación (foja 19) al no encontrarse persona alguna de conformidad con el numeral 5¹ del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; razón por la cual se le tiene por bien notificada, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" venció el 6 de diciembre de 2017.



13. Que, en el caso en concreto, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 22) vencándose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el Oficio antes señalado, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

¹ Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-

(...)

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.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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; Informe de Brigada N° 207-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 159-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VICTORIA NINAMANCO ROCA** 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° 8.0.1.4



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