



RESOLUCIÓN N° 160-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 338-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MAURA ANDREA CÁRDENAS ÑAUPAS** y **SERAPIO GONZALES BAEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 951,36 m², denominada lote N° 3, manzana "H" del Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 – Pampa León Nueva Asociación, 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, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 abril de 2018 (S.I. N° 14081-2018) **MAURA ANDREA CÁRDENAS ÑAUPAS** y **SERAPIO GONZALES BAEZ**, (en adelante "los administrados") peticionan la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de sus documentos de identidad (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral P03269566 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **c)** copia simple de los recibos de pago emitidos por la Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación (fojas 8); **d)** copia simple del documento de traspaso de lote otorgado por Sussy Karol Morales Villanueva a favor de Maura Andrea Cárdenas Ñaupas (fojas 10); **e)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 1060-2013-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 20 de noviembre de 2013 (fojas 11); **f)** imágenes fotográficas (fojas 12); **g)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, el 13 de abril de 2016 (fojas 16); **h)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por



el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, de abril de 2017 (fojas 18); **i)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, de abril de 2017 (fojas 19).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 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 "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 77° 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 -Unidad Orgánica competente- 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1133-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2018 (fojas 24), en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral de Lima (fojas 27); **ii)** la documentación presentada por "los administrados" es de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no ha sido valorada; y, **iii)** se encuentra totalmente en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista -PTP.

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución requirió a "los administrados" mediante el Oficio N° 155-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 35) lo siguiente: **i)** precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la

RESOLUCIÓN N° 160-2019/SBN-DGPE-SDDI

causal c) o d) del artículo 77 de "el Reglamento"; ii) para el caso de la causal c) presentar los medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, y, el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de "el predio" si la hubiere; y, iii) para el caso de la causal d) presentar los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar las observaciones formuladas, contados desde el día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue diligenciado al domicilio señalado por "los administrados" en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por César Alejandro García Yokota, el 18 de enero de 2019, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 07275066, según consta en el cargo de notificación de "el Oficio" (fojas 35), por lo que de conformidad con el numeral 21.1¹ del artículo 21° del Decreto Supremo N° 004-2019-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 notificados, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" venció el 11 de febrero de 2019.

13. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 36) "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 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.

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 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; el Informe de Brigada N° 163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 191-2019-SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2019.

1 Artículo 21° Régimen de la notificación personal

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.





SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MAURA ANDREA CÁRDENAS ÑAUPAS** y **SERAPIO GONZALES BAEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 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