



RESOLUCIÓN N° 1043-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre de 2019

VISTO:

El expediente N° 568-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PIRKA PERÚ E.I.R.L.**, representada por su gerente Sr. Julio César Hernández Mariños mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio de 9.00 ha ubicado en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Áncash; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 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 carta N° 051-2019-PPEIRL/TG presentado el 11 de junio del 2019 (S.I. N° 19019-2019), Pirka Perú E.I.R.L. (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento"¹. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** certificado de vigencia de poder expedido el 10 de junio 2019 por la Oficina registral de Trujillo, Zona Registral N° V (fojas 2); **2)** certificado literal de la partida registral N° 11121198 del registro de predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 3); **3)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante de "la administrada" (fojas 8); **4)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Adolfo Chacón Camilo en junio de 2019 (fojas 9); **5)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Adolfo Chacón Camilo en junio de 2019 (fojas 10); **6)** plano de lotización suscrito por el ingeniero civil Adolfo Chacón Camilo en junio de 2019 (fojas 11); **7)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Adolfo Chacón Camilo (fojas 12);

¹ Artículo 77°.- De las causales para la Venta Directa

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.



8) memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Adolfo Chacón Camilo (fojas 14).

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 manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 799-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2019 (fojas 23), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** de la evaluación de la documentación técnica se advierte que resulta un área gráfica de 89 986,96 m²; **ii)** **64 909,11 m²** (representa 72,13% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida N° 11004346 de la Oficina Registral de Casma, con CUS N.° 3186; **iii)** **25 077,85 m²** (representa 27,87% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida N° 11026235 de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 92986; y, **iv)** se superpone con proceso judicial no concluido, con número de legajo 103-2010, correspondiente a desalojo.

9. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "la Asociación", con los cuales pretende acreditar el cumplimiento de la causal b) del artículo 77°² de "el Reglamento", advirtiéndose al respecto que no ha adjuntado la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.

² Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.





RESOLUCIÓN N° 1043-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, por lo numerado en el párrafo anterior y habiéndose determinado que el predio es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 3302-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre del 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 52), se le requirió a "la administrada" que: presente la Resolución mediante la cual se califica y aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane la observación advertida, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



11. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 27 de setiembre de 2019, en la dirección señalada en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Aneli Terrores Castillo, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 76979369 y declaró ser sobrina del representante de "la administrada" tal como consta del cargo del mismo (fojas 52) razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3³ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el **23 de octubre de 2019**.



12. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

13. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, "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 expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.



³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1233-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 1268-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre del 2019.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PIRKA PERÚ E.I.R.L.**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N.º 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