



RESOLUCIÓN N° 625-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 588-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN TALLER INDUSTRIA “LOS PALTOS DE QUISHUARANI”**, representada por su Presidente Alex Hualla Castillo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 146.8938 has. (1 468 938,00 m²), ubicado en el Sector Quebrada Apacheta, distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa; en adelante “el predio”.



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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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 08 de agosto de 2017 (S.I. N° 26044-2017), **ASOCIACIÓN TALLER INDUSTRIA “LOS PALTOS DE QUISHUARANI”** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de la Búsqueda Catastral con Atención N.° 2013-56589, de fecha 14 de mayo 2013 (fojas 10); **2)** copia del Certificado N.° 63-2013-MPA/GDU/SGAHC, otorgado por la Municipalidad Provincial de Arequipa de fecha 08 de agosto de 2013 (fojas 11); **3)** copia de Informe Técnico N.° 505-2013-MPA/GDU/SGAHC, para incorporación a la Expansión Urbana, de fecha 13 de setiembre de 2013 (fojas 12); **4)** copia de Informe Técnico N.° 651-2013-MPA-GDU/SGAHC, para subsanación de observaciones, de fecha 29 de noviembre de 2013 (fojas 13); **5)** copia del informe legal N.° 146-2014-MPA/GDU, otorgado por la Municipalidad Provincial de Arequipa de fecha 28 de

agosto 2014 (fojas 15); **6**) copia de la Resolución Gerencial N.° 1464-2013-MPA/GDU, otorgada por la Municipalidad Provincial de Arequipa de fecha 23 de setiembre de 2013 (fojas 16); **6**) Resolución Gerencial N.° 1766-2013-MPA/GDU, otorgada por la Municipalidad Provincial de Arequipa de fecha 09 de diciembre de 2013 (fojas 18);y, **7**) copia de la Partida Registral N.° 11292930 (fojas 19).

4. Que, el procedimiento 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, 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.

6. 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.

7. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 122-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019 (fojas 20), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11292930 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa y signado con CUS N° 121681; **ii**) se ve afectado por línea de transmisión eléctrica L.T. COTARUSE – SOCABAYA (L-2053/L-2054), Empresa Transmataro de tensión 220 Kv, que cruza “el predio” en una longitud de 1 122,26 ml, de los cuales de acuerdo al ancho mínimo de la faja de servidumbre para una línea de alta tensión de hasta 220 kv, es de 25 m, por lo tanto el área que afecta al predio sería de 28 056,61 m²; **iii**) se encuentra ocupado parcialmente por “la administrada”, información del Informe Técnico Legal N.° 0413-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13.03.2018, Item 7.1 (observaciones técnicas), cuya información se encuentra acorde a lo visualizado en las imágenes de satélite del GOOGLE EARTH; y, **iv**) “la administrada” no ha presentado norma alguna cuya viabilidad haya declarado al proyecto de Interés Nacional o Regional por el Sector o entidad competente.

8. Que, habiéndose determinado que “el predio” es de titularidad estatal y de libre disponibilidad corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos para la causal “b)” del artículo 77° de “el reglamento”. En ese contexto de la evaluación de la solicitud de compra directa, se advierte que no precisa si el proyecto que pretende desarrollar es de interés nacional o regional, ni presenta documentación que así lo sustente.





RESOLUCIÓN N° 625-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante escrito presentado el 15 de febrero de 2019 (S.I N.° 04820-2019), "la administrada" requirió audiencia y la opinión técnica para la entrega provisional de "el predio". En atención a ello y a su solicitud de venta directa, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1413-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2019, dirigido a Gladys Velasquez Vega, que fue dejado sin efecto con el Oficio N° 1821-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 33), cuyo destinatario es el actual presidente de "la administrada", señor Alex Hualla Castillo, mediante el cual se le indicó que el plano y memoria descriptiva presentadas no constituyen documentos suficientes para acreditar la causal invocada por lo que se le requirió que presente la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; debiendo en dicha resolución o sus antecedentes, constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este, en virtud del literal i) numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

10. Que, a través del documento descrito en el párrafo anterior esta Subdirección comunicó a "la administrada" que, de conformidad con la Novena Disposición Complementaria de "la Directiva N° 006-2014/SBN", la entrega provisional de un predio estatal procede en caso peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente acreditadas y siempre que haya sido calificado favorablemente el procedimiento de venta directa¹, por lo que estando su expediente en la etapa de calificación formal, no era posible atender lo solicitado.

11. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 30 de mayo de 2019 (fojas 33) en el domicilio señalado por "la administrada", siendo recibido por Aurelio Flores Ramos quien se identificó con D.N.I. N.° 29568178, manifestando ser familiar del presidente de "la administrada", dejándose constancia además que el domicilio tiene puerta de madera color marrón, conforme lo indicado por el acta de notificación; en ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.3 del "T.U.O. de la Ley N.° 27444". Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 24 de junio de 2019.

¹ Novena Disposición Complementaria.- Entrega Provisional en el procedimiento de venta directa La entrega provisional del predio estatal procede en caso peligre la seguridad del predio o existan razones debidamente acreditadas, siempre que haya sido calificado favorablemente el procedimiento de venta directa. En los procedimientos de venta directa sustentados por las entidades, la entrega provisional procede siempre que se cuente, además de lo indicado en el párrafo precedente, con la opinión favorable de la SBN. A fin que la SBN pueda emitir opinión sobre una solicitud de entrega provisional formulada por un tercero, la entidad que sustenta el procedimiento debe remitir lo siguiente: a) Solicitud de venta directa. b) Plano perimétrico - ubicación del predio en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes. c) Memoria descriptiva del predio, describiendo la ubicación, el área, los linderos, las medidas perimétricas, la zonificación si la hubiere y otras observaciones que se consideren pertinentes. d) Copia de la partida registral del predio materia de venta directa. e) Informe de calificación favorable de la solicitud de venta directa. Recibida la solicitud, la SDDI procede a verificar la documentación presentada, pudiendo requerir a la entidad, vía oficio o correo electrónico, para que presente los documentos complementarios o la aclaración que estime necesaria, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la notificación, caso contrario se devolverá el expediente. La opinión técnica será emitida por la SDDI de la SBN y se circunscribe únicamente a la verificación del cumplimiento de la causal venta directa sobre la base del informe de calificación favorable emitido por la entidad. La opinión técnica debe ser emitida en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles de recibida la solicitud o efectuada la subsanación de la misma.



12. Que, mediante escrito presentado el 20 de junio de 2019 (S.I.N.° 20225-2019) (fojas 35), dentro del plazo otorgado mediante “el Oficio”, “la administrada” solicita la ampliación de éste para la entrega provisional de “el predio”, asimismo manifiesta que la resolución mediante la cual se aprobará su proyecto de interés nacional, se viene evaluando ante el Ministerio de la Producción. En ese contexto, es pertinente indicar que a través de “el Oficio” esta Subdirección ya se pronunció respecto a la entrega provisional solicitada. Por lo tanto, se concluye que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, 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 esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.



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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 769 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0785 - 2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN TALLER INDUSTRIA “LOS PALTOS DE QUISHUARANI”**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 20.0.1.4



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