



RESOLUCIÓN N° 722-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2019

VISTO:

El Expediente N° 258-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS EMPRESARIOS INDUSTRIALES DEL PERÚ**, representada por José Luis Quispe Rojas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 719 283,32 m², ubicada en carretera Norte, altura de la Variante de Pasamayo, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, 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 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, (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 5 de marzo de 2019 (S.I. N° 06991-2019), la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS EMPRESARIOS INDUSTRIALES DEL PERÚ**, representada por José Luis Quispe Rojas (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante (fojas 3); **b)** partida registral N°14234368 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima el 22 de enero del 2019 (fojas 8); **d)** plano perimétrico y de



ubicación suscrito por el arquitecto Juan Manuel Leveau Guerra en diciembre de 2018 (fojas 9); **e**) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Juan Manuel Leveau Guerra en diciembre de 2018 (fojas 10); **f**) memoria descriptiva de plano de Lotización (fojas 12), **g**) proyecto denominado "Proyecto productivo social y de habilitación urbana" (fojas 49); **h**) plano de lotización de enero de 2019 (fojas 64); y, **i**) partida registral N°13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 65).

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, por su parte 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N°. 370-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2019 (foja 71) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) 698 408,86 m² (representa el 97.10% de "el predio") se superpone con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de la Producción, en la partida registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N°. 90253 (fojas 65); **ii**) 20 874,46 m² (representa el 2,90 % de "el predio") se superpone con el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N°. 26225 (fojas 68); y, **iii**) 20 874,46 m² de "el predio" se ve afectado por alimentador MT-N-04 Sistema Eléctrico SE0005 (Lima Norte), tensión nominal del alimentador (KV) 10 (instalación aérea).

10. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N°. 2199-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 74), se requirió a "la Asociación" lo siguiente: **i**) presente nueva documentación técnica en la que excluya el área de 698 408,86 m² inscrita a favor del Ministerio de la Producción Estado dado que no puede ser materia de venta directa de conformidad con la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución; **ii**) presente documento mediante el que apruebe su proyecto de interés nacional o regional del sector o entidad competente, teniendo en cuenta que dicha resolución o sus antecedentes debe





RESOLUCIÓN N° 722-2019/SBN-DGPE-SDDI

constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este, precisando que dicha documentación deberá guardar correspondencia con el área reformulada; otorgándosele un plazo de 15 días hábiles más el término de distancia de un (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 146.1 del artículo 146° del T.U.O. de la Ley N° 27444".

11. Que, corresponde precisar, que "el Oficio" fue notificado en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 3 de julio de 2019, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta N° 040519 (fojas 76), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444", en la medida que en la primera visita realizada el 2 de julio de 2019, no se encontró al administrado u otra persona; razón por la cual se le tiene por bien notificado. En consecuencia, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido, venció el 25 de julio de 2019.

12. Que, mediante escrito presentado el 23 de julio de 2019 (S.I. N° 24861-2019), la "la Asociación", solicita la ampliación por 5 días hábiles al plazo otorgado para la subsanación de "el oficio".

13. Que, en atención a la ampliación de plazo solicitado, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2525 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2019 (en adelante "el Oficio 1"), mediante el cual se comunica a "la Asociación" que se consideró otorgar por única vez la ampliación de el plazo de 15 días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio 1" de conformidad al numeral 6.3 de "la Directiva".

14. Que, cabe señalar que "el Oficio 1" fue dirigido a la dirección indicada por "la Asociación" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado el 6 de agosto de 2019 (fojas 79), por lo que de conformidad con el numeral 1 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 de Ley N° 27444²; se le tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio 1" venció el 20 de agosto de 2019.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 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.

² Norma vigente al momento de la emisión de "el Oficio 1"

15. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 80) “la Asociación” 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 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN. el Informe de Brigada N° 955-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0887-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto del 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS EMPRESARIOS INDUSTRIALES DEL PERÚ**, representada por Jose Luis Quispe Rojas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



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

Regístrese y comuníquese.

POI 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