



## **RESOLUCIÓN N° 032-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de enero de 2018

**VISTO:**



El expediente N° 271-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIO Y COMERCIO YOSTIN - MIRAMAR**, representada por su presidente, Armando Dider Arévalo Puntillo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 634 443,37 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito, provincia de Huarmey, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado, en las partidas registrales N° 11006388, N° 11026327, N° 11026435, N° 11026434 y N° 11026270 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, con CUS N° 53098, N° 88419, N° 90189, N° 90188, y N° 87631, respectivamente, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 Subdirección 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 7 de abril de 2017 (S.I. N° 10968-2017), la Asociación de Productores Agropecuario y Comercio Yostin – Miramar, representada por su presidente, Armando Dider Arévalo Puntillo (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio" (fojas 01). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su presidente (fojas 5); **2)** copia simple del testimonio de su constitución como asociación civil emitido por la Notaria Huayta Perales el 26 de octubre de 2016 (fojas 6); **3)** copia simple de la partida registral N° 11028489 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz emitida el 1 de diciembre de 2016 (fojas 14); **4)** copia simple de la vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina

Registral Casma, Zona Registral VII – Sede Huaraz (fojas 21); **5)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz el 25 de agosto de 2016 (fojas 23); **6)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, emitida el 15 de noviembre de 2016 (fojas 25); **7)** copias simples de las partidas registrales N° 11026270, 11026434, 11026435, 11026327 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 27 al 34); **8)** copia simple del plano perimétrico suscrito por ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz (fojas 35); y, **9)** copia simple del Proyecto Productivo de espárragos, paltos y mango, suscrito por ingeniero agrónomo Rafaela A. Falcón Rodríguez (fojas 36).



**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de venta directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento en mención 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 Resolución N° 064-2014/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” 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 estatal de dominio privado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



**6.** Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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, 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.



**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 procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 539-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2017 (fojas 129), en el que

## RESOLUCIÓN N° 032-2018/SBN-DGPE-SDDI

se concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** 1 759,23 m<sup>2</sup> (0,28% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de El Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11006388 de la Oficina Registral Casma (fojas 133), con CUS N° 53098; **ii)** 102 320,45 m<sup>2</sup> (16,13% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de El Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11026327 (fojas 136), con CUS N° 88419; **iii)** 167 906,98 m<sup>2</sup> (26,46% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de El Estado en la partida registral N° 11026435 (fojas 139), con CUS N° 90189; **iv)** 6 858,72 m<sup>2</sup> (1,08% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de El Estado, en la partida registral N° 11026434 (fojas 141), con CUS N° 90188; **v)** 355 584,99 m<sup>2</sup> (56,05% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de El Estado, en la partida registral N° 11026270 (fojas 143), con CUS N° 87631; y, **vi)** 257 283, 90 m<sup>2</sup> (40,55% de “el predio”), se superpone con la Zona Arqueológica Los Gavilanes que se encuentra en vías de aprobación para ser declarada como integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

11. Que, asimismo si bien es cierto “la Asociación” no precisa la causal en la cual solicita la venta directa de “el predio”, también lo es que, de la revisión de su escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución y la documentación adjunta presentada, se puede advertir que realizará sobre “el predio” un proyecto agropecuario productivo de espárragos, paltos y mangos, para lo cual adjunta un proyecto; razón por la cual se encauza su petitorio en la causal b) de venta directa prevista en el artículo 77<sup>01</sup> del “el Reglamento”.

12. Que, en tal sentido esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la Asociación” en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficio N° 1513-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 146), lo siguiente: **i)** deberá reformular el área solicitada en su petitorio excluyendo el 40,55% de “el predio” que recae sobre la Zona Arqueológica Los Gavilanes, ya que no es de libre disponibilidad, debiendo presentar para ello nueva documentación técnica; y **ii)** presentar la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. Para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado personalmente a “la Asociación” el 11 de agosto de 2017, siendo recibido por su Secretario de actas y archivo, Alvino Chávez Villarán identificado con DNI N° 33320304, según consta en el mismo (fojas 146), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3<sup>2</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del

<sup>1</sup> Artículo 77° De las causales para la venta directa

<sup>2</sup> 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 del Estado.

(...)

<sup>2</sup> 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,



Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"). Por tanto, el plazo otorgado de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 05 de setiembre de 2017**.

14. Que, mediante escrito presentado el 28 de agosto de 2017 (S.I. N° 29007-2017) (fojas 149) es decir antes del vencimiento del plazo otorgado por "el Oficio", "la Asociación" solicita se le conceda un plazo adicional de 30 días hábiles a efectos de poder cumplir con la presentación de la documentación requerida.

15. Que, en atención a la petición descrita en el considerando precedente, esta Subdirección comunicó mediante Oficio N° 2370-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2017 (fojas 152), notificado el 26 de setiembre de 2017, a "la Asociación" que, si bien solicita la ampliación dentro del plazo otorgado, también lo es que, siendo la ampliación de plazo de carácter excepcional, de conformidad con el numeral 6.3 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", los argumentos señalados en su escrito, no son razones que justifiquen la aprobación de la ampliación solicitada. Por lo que no se aprobó la solicitud de ampliación requerida, correspondiendo ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio".

16. Que, en el caso en concreto, "la Asociación" 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 (fojas 153), venciendo en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a 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; el Informe de Brigada N° 37-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018 y los Informes Técnico Legales N° 0033, 0034, 0035, 0036, y 0037-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIO Y COMERCIO YOSTIN – MIRAMAR**, representada por su presidente, señor Armando Dider Arévalo Puntillo 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 presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

#### Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 7.0.1.4



*Maria del Pilar Pineda Flores*

**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

recabando el nombre y firma de la persona con quien se cumplió 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".