



RESOLUCIÓN N° 471-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 353-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **HETIR S.A.C.** debidamente representada por su gerente general, Patricia Ybette Rivero Ríos, mediante la cual formula el desistimiento del procedimiento de **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 80 052,46 m², inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en las Partidas Ns° 21021538 y 21108343, del Registro de Predios de la Oficina Registra de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima, ubicada a la altura del Km. 79 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima, signado con CUS N° 37649 y 50394, respectivamente en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), 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 19 de abril de 2016 (S.I. N° 09803-2016), HETIR S.A.C. debidamente representada por su gerente general, Patricia Ybette Rivero Ríos (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa por la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento” respecto de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) copia certificada de la partida 12630015 del Registro



de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, expedida el 7 de marzo del 2016 (fojas 4); **b)** plano perimétrico de “el predio” suscrito por el Ing. Fernando Manta Carrillo en abril de 2016 (fojas 16); **c)** plano de ubicación de “el predio” suscrito por el Ing. Fernando Manta Carrillo en abril de 2016 (fojas 17); **d)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ing. Fernando Manta Carrillo en abril de 2016 (fojas 18); **e)** copias certificadas de las partidas N° 21021538, N° 21009497 y N° 21108343 expedidas por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 3 de marzo del 2016 (fojas 20); y, **f)** copia certificada de la partida 90000942 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima el 7 de abril del 2016 (fojas 53).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008 (en adelante 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 compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del "Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que, en tal sentido, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se realizó el análisis técnico de su solicitud mediante Informe de Brigada N° 744-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 23 de mayo de 2016 (fojas 88), y su ampliación en el Informe de Brigada N° 815-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 2 de junio de 2016 (fojas 102), en virtud de los cuales se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente:





RESOLUCIÓN N° 471-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...)

4.2 De acuerdo al polígono graficado de 82 211,75 m² y contrastado con las bases graficas que obran en esta Superintendencia, el predio materia de solicitud se encuentra:

- Parcialmente con un área de 81 028, 24 m² (98.56%) en ámbito de mayor extensión denominado Pampa Tres Cruces Zona 02, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales-SBN en la Partida N° 21021538 del Registro de Predios del Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Con registro SINABIP N° 13395-Lima CUS N° 37649. El aplicativo SINABIP registra un proceso judicial no concluido.
- Y el área restante con un área de 1 183,51 m² (1.44%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales-SBN en la Partida N° 21108343 del Registro de Predios del Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Con registro SINABIP N° 16954-Lima CUS N° 50394. El aplicativo SINABIP registra dos procesos judiciales no concluidos.
- Adicionalmente a lo indicado se observa que se encuentra parcialmente en el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales-SBN en la Partida N° 21009497 del Registro de Predios del Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Con registro SINABIP N° 8267-Lima CUS N° 32720, con 6 928,08 m² (8.43% del área solicitada). Cabe indicar que la partida descrita, presenta duplicidad registral con la partida N° 21021538, descrita en el párrafo precedente.
- De acuerdo a la base referencial de SUNARP con la que se cuenta, se superpone además con el predio de propiedad de la Dirección Regional de Agricultura, inscrito en la Partida Registral N° P03141173 del registro de predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con 225,90 m² (0.27% del área solicitada) el cual presenta duplicidad registral con el predio inscrito en la Partida Registral N° 21021538 del referido registro predial.
(...)

4.6 Cabe indicar que, no se cuenta con información de la existencia de línea de alta marea aprobada por DICAPI en el ámbito del predio solicitado, situación que fue verificada mediante el Oficio N° V.200-1134 recibido el 16 de mayo de 2016.
(...).

11. Que, de lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente se desprende respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 81 028.24 m² que representa el 98.56% se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 21021538; **ii)** 1 183.51 m² que representa el 1.44% se superpone; **iii)** duplicidad registral parcial entre la aludida partida N° 21021538 y la partida N° 21009497 (8.43% de “el predio”); y, **iv)** duplicidad registral parcial entre la aludida partida N° P03141173 y la partida N° 21021538 (0.27% de “el predio”).

12. Que, mediante escrito presentado el 22 de junio de 2016 (S.I N° 16504-2016), “el administrado” debidamente representado por su Gerente General, Patricia Rivero Ríos, formula el desistimiento del procedimiento de venta directa respecto de “el predio” (fojas 106).

13. Que, corre a fojas 4 la partida N° 12630015 expedida por el Registro de Personas Jurídicas, según la cual en el asiento A00001 se advierte la anotación preventiva de la inscripción de la Escritura Pública del 20 de octubre de 2010, mediante la cual se acordó la transformación de “el administrado” a Sociedad Anónima Cerrada y su radicación en el Perú, así como se estableció entre las facultades de su Gerente General, Patricia Ybette Rivero Ríos: “1.02 Asumir la representación de la sociedad con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el código procesal civil, la ley general de arbitraje o para actuar en cualquier tipo de procedimiento administrativo (...) con las facultades generales del mandatario conforme a las facultades establecidas en los artículos 74 y 75 del código procesal civil, tales como (...) **desistirse del proceso y/o la pretensión**” (el resaltado es nuestro). Cabe precisar, que la aludida anotación se convirtió en definitiva, tal como consta en el asiento D00001 (fojas 13).

14. Que, por su parte el numeral 115.2 del artículo 115 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “la Ley N° 27444”), prescribe: “Para el desistimiento de la pretensión o del procedimiento, acogerse a las formas de terminación convencional del procedimiento o, para el cobro de dinero, es requerido poder especial indicando expresamente los actos para los cuales fue conferido. El poder especial es formalizado a elección del administrado, mediante documento privado con firmas legalizadas ante notario o funcionario público autorizado para el efecto, así como mediante declaración en comparecencia personal del administrado y representante ante la autoridad”.

15. Que, el numeral 189.1) del artículo 189 de la Ley N° 27444, prescribe que el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento, el numeral 189.4) de la indicada norma procesal señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

16. Que, el numeral 189.5) del artículo 189 de la Ley N° 27444, prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

17. Que, en el caso en concreto, mediante el documento descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución el administrado” formula el desistimiento del procedimiento de compraventa directa respecto de “el predio” a través de su gerente general, la cual cuenta con las facultades para ello, tal como se indicó en el décimo segundo considerando de la presente resolución, antes de que esta Subdirección haya notificado la resolución final respecto del presente procedimiento; razón por la cual, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento de compraventa directa formulado por “el administrado”, disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa glosada en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en 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 y los Informes Técnico Legales N° 0560-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 0561-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2016.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 471-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aceptar, el desistimiento presentado por **HETIR S.A.C.** debidamente representada por Patricia Ybette Rivero Ríos, por los argumentos glosados en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida quede la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.16



ABOG. Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES