



RESOLUCIÓN N° 667-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de septiembre de 2018

VISTO:

El expediente N.º 323-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **Asociación de Vivienda Planicie de Zapallal**, representada por su presidente, Pedro Andrés Aguayo Rivera, su tesorera, Sandra Luz Ccoa Turpo, y su apoderado, Víctor Antonio Agapito Burga, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de los siguientes predios:

N°	Área m²	N° Partida	Distrito	Provincia	Departamento	Denominación
1	415 138,58	13781851	Puente Piedra	Lima	Lima	"El Predio 1"
2	655 523,51	12903866	Carabaylo	Lima	Lima	"El Predio 2"
3	1 249 897,00	12900704	Carabaylo	Lima	Lima	"El Predio 3"

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de abril de 2018 (S.I. N.º 13092-2018), la **Asociación de Vivienda Planicie de Zapallal**, representada por su presidente, Pedro Andrés Aguayo Rivera, su tesorera, Sandra Luz Ccoa Turpo, y su apoderado, Víctor Antonio Agapito Burga (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio 1", "el predio 2" y "el predio 3", por la causal prevista en el inciso b) del artículo 77º de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **i)** certificado literal de la partida registral N° 13885689 emitida el 3 de abril de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **ii)** copia simple de los documentos nacionales de identidad de sus representantes (fojas 15); y, **iii)** declaración jurada de sus representantes (fojas 18).

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, 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, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.



7. 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 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 612-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2018 (fojas 21) así como revisar las partidas registrales Nros. 13781851, 12903866 y 12900704, concluyendo respecto de los predios solicitados lo siguiente:

i) "El predio 1" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 13781851 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24), con CUS N° 102173. Del cual un área de 221 052,70 m² forma parte del Ecosistema Frágil denominado "la Loma de Carabayllo" reconocida mediante Resolución Ministerial N.° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013;

ii) "El predio 2" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 12903866 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 26), con CUS N° 57241; el cual forma parte del Ecosistema Frágil denominado "la Loma de Carabayllo" reconocida mediante Resolución Ministerial N.° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013; y,

iii) "El predio 3" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 12900704 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28), con CUS N° 57234. Del cual un área de 1 248 483,30 m² forma parte del Ecosistema Frágil denominado "la Loma de Carabayllo" reconocida mediante Resolución Ministerial N.° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013.





RESOLUCIÓN N° 667-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, habiéndose revisado los documentos presentados por “la administrada”, esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N.° 1532-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2018 (en adelante “el Oficio”), a través del cual se le requirió que presente la Resolución mediante la cual su proyecto sea declarado como de interés nacional o regional por el sector o entidad competente para la ejecución de éste, 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 para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 31).

10. Que, es conveniente precisar, que “la administrada” no señaló un domicilio al cual deba efectuarse la notificación de los actos administrativos emitidos por esta Superintendencia, por lo que de la verificación de la web de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT¹ se advirtió que la citada Asociación cuenta con un domicilio fiscal (fojas 30); razón por la cual “el Oficio” fue notificado el 10 de julio de 2018 (fojas 32) en el citado domicilio fiscal, siendo recibido por Pedro Andrés Aguayo Rivera quien se identificó con DNI N° 10411387, por lo que se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el art. 21 inc. 4) del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”² (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”); debiéndose precisar que, el plazo para que subsane las observaciones advertidas, venció el 2 de agosto de 2018.

11. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando la observación efectuada hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 33), venciéndose 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 procedimiento, una vez consentida 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, la Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 994-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018; y, los Informes Técnicos Legales nros. 780, 782 y 783 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018.

¹ <http://www.sunat.gob.pe/cl-ti-itmrconsruc/jcrS03Alias>

² **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal**

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **Asociación de Vivienda Planicie de Zapallal**, representada por el presidente de su consejo directivo, Pedro Andrés Aguayo Rivera, la tesorera de su consejo directivo, Sandra Luz Ccoa Turpo, y su apoderado, Víctor Antonio Agapito Burga, 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.° 8.0.1.4



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