



RESOLUCIÓN N° 701-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de septiembre de 2018

VISTO:



El Expediente N° 588-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICRO Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS LOS ANDES DE VENTANILLA**, representada por su presidente Darío Bernardo Nolasco, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 46 361 647,91 m², ubicado en el distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50096869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 53795; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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, 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 Carta N° 001-2016/AMPEAV del 22 de julio de 2016 (S.I. N° 19612-2016), la Asociación de Micro y Pequeños Empresarios Los Andes de Ventanilla, representada por su presidente Darío Bernardo Nolasco (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del DNI de su representante (fojas 5); **b)** copias certificadas de las declaraciones juradas de autoavalúo (PR y HR) del año 2006, emitidas por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 7 y 8); **c)** copia simple del comprobante de pago de impuesto predial N° 007401 del año 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 9); **d)** copia certificada de la Resolución Sub-Prefectural N° 092-2006-SAGS-1508-P-LIMA/S-LIM emitida por la Dirección General de Gobierno Interior

del Ministerio del Interior el 10 de octubre de 2006 (fojas 12); **e**) copia certificada del certificado de posesión emitido por la Tenencia de Gobernación de Pampa de Animas Alta del Distrito de Santa María, el 10 de julio de 2006 (fojas 13); **f**) copia certificada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María, el 14 de julio de 2006 (fojas 14); **g**) vigencia de poder emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima el 19 de julio de 2016 (fojas 80); **h**) copia simple de la partida registral N° 70237505 emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 81); **i**) copia simple de la copia certificada de pérdida de documentos emitido por la Comisaría de Pachacútec, el 5 de junio de 2004 (fojas 83); **j**) copias certificadas de las partidas registrales N° 50091838 y N° 50096869 emitidas por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 20 de julio de 2016 (fojas 85); y, **k**) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Cesar Garcia Yokota, en febrero de 2016 (fojas 147).



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 dominio privado del Estado, 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, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.



RESOLUCIÓN N° 701-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 488-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2017 (fojas 433) que actualiza el Informe de Brigada N° 1493-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2016 (fojas 415), en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** el cuadro de coordenadas presenta inconsistencias técnicas, no obstante ello, se advirtió que el área solicitada de 46 361 647,91 m² corresponde al predio inscrito en la partida registral N° 50096869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, la que será tomada en cuenta para efectos de la presente evaluación; **ii)** se encuentra totalmente sobre el área denominada Parcela Q3, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 50096869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (fojas 419); y, **iii)** mediante Resolución N° 1082-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016, se deja sin efecto el acta de entrega-recepción N° 00025-2015/SBN-DGPE-SDAPE, entre otros, del 1 de abril de 2015, otorgada a favor de la empresa QUIMPAC S.A. respecto de “el predio”, entre otros.



11. Que, en tal sentido esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada” en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficio N° 3363-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 436), lo siguiente: **i)** acreditar la antigüedad de la posesión presentando la documentación señalada en el inciso j) del numeral 6.2. de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, según corresponda; los mismos que deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; **ii)** adjuntar el Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan; y, **iii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere. 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.



12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” ha sido notificado vía publicación el 25 de enero de 2018, según consta en las publicaciones realizadas en el diario “Expreso” y “El Peruano” (fojas 440 y 441), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2¹ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; toda vez que en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución “la administrada” consignó una dirección incompleta, según consta en el Acta de Notificación (fojas 435), razón por la cual, se le tiene válidamente notificada. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas venció el 16 de febrero de 2018.



¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

13. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 442) “la administrada” 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.



14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el 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° 1027-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0831-2018-SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICRO Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS LOS ANDES DE VENTANILLA**, representada por su presidente Darío Bernardo Nolasco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



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