



RESOLUCIÓN N° 908-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 256-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **"FAMESA EXPLOSIVOS S.A.C"**, representado por su apoderada Carmela Yamanishi Yamanishi, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de diversas área que tienen una extensión total de 325 031,07 m² ubicadas en la margen izquierda de la antigua Carretera Panamericana Norte, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 Sub Dirección 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 20 de agosto de 2010 (S.I. N° 14997-2010), "FAMESA EXPLOSIVOS S.A.C", representado por su apoderada Carmela Yamanishi Yamanishi (en adelante "el administrado"), peticiona la adjudicación de siete terrenos que los denomina A, B1, B2, B3, B4, B5 y C (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **1)** copia simple del Registro de Personas Jurídicas de vigencia de poder expedido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 3 y 4); **2)** plano de posesión de agosto 2010 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (foja 6); **3)** plano perimétrico emitido en octubre de 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 7); **4)** memoria descriptiva de octubre de 2016 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 8); **5)** plano perimétrico emitido en abril de 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 9); **6)** memoria descriptiva emitido en abril 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 10); **7)** plano perimétrico emitido en abril de 2006



suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (foja11); **8**) memoria descriptiva emitido en abril 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 12); **9**) plano perimétrico emitido en abril de 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 13); **10**) memoria descriptiva emitido en junio 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 14); **11**) plano perimétrico emitido en abril de 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 15); **12**) memoria descriptiva emitido en junio 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 16); **13**) plano perimétrico emitido en abril de 2008 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 17); **14**) memoria descriptiva emitido en agosto de 2008 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (18 y19); **15**) plano perimétrico emitido en abril de 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 20); **16**) memoria descriptiva emitido en abril 2006 suscrito por el ingeniero civil Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 21); **17**) copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la oficina registral de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 22 al 29); **18**) copia del certificado catastrales del registro público con situación de (7) sectores en posesión, ubicados en el distrito Puente Piedra, Prov. y Dpto. de Lima (fojas 30); **19**) copia simple de los certificados de zonificación y vías Nros. 133-2010, 129-2010,138-2010,131-2010,136-2010,128-2010,137-2010 – MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima y los planos Nros 216-Z-2010, 205-Z-2010,209-Z-2010,217-Z-2010, 210-Z-2010, 206-Z-2010,208-Z-2010-MML/GDU-SPHU/DC (fojas 31 al 36); **20**) escrito presentado por FAMESA el 23 de febrero de 2010 ante la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 37); **21**) oficio N° 568-2010-MML-GDU-SPHU del 6 de febrero de 2010 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 58); **22**) copia simple de la Resolución de Gerencia N° 374-2006/GDU-MDPP del 2 de noviembre de 2006 emitido por el Gobierno Local de Puente Piedra (fojas 60 al 64); **23**) copia simple de la Resolución de Gerencia N° 691-2008/GDU-MDPP- del 9 de octubre de 2008 emitido por el Gobierno Local de Puente Piedra; **24**) copia simple del certificado Municipal de Vivencia del 15 de julio de 2008 emitido por el gobierno Local de Puente Piedra (fojas 67); y, **25**) copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°156-2006 del 19 de diciembre de 2006 emitido por el Gobierno Local de Puente Piedra (fojas 68).



4. Que, con Oficio N° 12432-2010/SBN-GO-JAD del 7 de setiembre de 2010 (fojas 70), la entonces Jefatura de Adjudicaciones (llamada Subdirección de Desarrollo Inmobiliario –SDDI), comunicó a “el administrado” que los sectores A, B1, B3, B4, C y parcialmente B5 (parcialmente) se encontrarían superpuestos con el predio inscrito en la Ficha N° 83033, la cual está destinada para el servicio de la Guardia Republicana.

5. Que, mediante escrito presentado el 2 de setiembre de 2010 (S.I. N° 15752-2010) (fojas 72), “el administrado” peticona la adjudicación de “el predio” que los denomina de por sectores A, B1, B2, B3, B4, B5-1, B5-2 y C (fojas 72 y 73). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **1**) memoria descriptiva de agosto de 2008 suscrito por el ingeniero Miguel Hugo Suarez Collazos (fojas 74); **2**) plano de posesión de setiembre de 2010, suscrito por el ingeniero Miguel Hugo Suarez Collazos, respecto a los sectores A, B1, B2, B3, B4, B5-1, B5-2 y C (fojas 75); **3**) plano de posesión de setiembre de 2010, suscrito por el ingeniero Miguel Hugo Suarez Collazos, respecto a los sectores B5-1 y B5-2 (fojas 76); y, **4**) un CD (fojas 77).

6. Que, mediante Memorando N° 10995-2010/SBN-GO-JAD del 30 de setiembre de 2010 (fojas 81), la entonces Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones (hoy la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – La SDAPE), concluyó que los Sectores A, B1, B3, B4 C y parcialmente el Sector B5 se encontraría en un ámbito que no cuenta con antecedente registrales y los Sectores B2 y B5 (parcialmente) se encontrarían superpuesto con la Ficha N° 83033, la cual se encuentra destinada para el servicio de la Guardia Republicana, por lo que se solicitó se evalúe la inscripción a favor del Estado y la desafectación parcial del predio inscrito en la Ficha N° 83033.





RESOLUCIÓN N° 908-2018/SBN-DGPE-SDDI

7. Es preciso señalar que su solicitud se encuentra regulada en los artículos 74° y 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, cuyos requisitos de procedencia se encuentran taxativamente previstos en la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la venta Directa de predios de dominio privado Estatal de Libre Disponibilidad”, en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”, de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva (el subrayado es nuestro).

8. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

9. 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.

10. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Preliminar N° 585-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016 (fojas 84), Informe de Brigada N° 894-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017 (fojas 100), complementado con el Informe Preliminar N° 144-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017 (fojas 120), concluyendo lo siguiente:

11.1 Sector A (13 234, 49 m²); Sector B1 (35 651, 21 m²); Sector B3 (17 414,08 m²); Sector B4 (19 621,11 m²); y, B5-2 (4 163,92 m²); se encuentran



totalmente en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

11.2 Sector B5-1 (204 899,47 m²): i) parcialmente superpuesto en un área de 8 144,52 m² se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 70598936 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; y, ii) 196 754,95 m² se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

11.3 Sector B2 (24 605,06 m²) y B5-2 (5 441,73 m²) se encuentran superpuestos con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42962104 del Registro de Predios de la Oficina Registro de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 31602, afectados en uso a favor del Ministerio del Interior en mérito de la Resolución Suprema N° 087-71-VI-DB.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, para lo cual emitió el Oficio N° 691-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2018 en adelante “el oficio” (fojas 138), por el cual se requiere lo siguiente: i) consigne la causal de posesión c) o d) establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”, para lo cual deberá adjuntar la documentación que la sustente de conformidad con el numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; ii) excluir de su pedido de venta directa las áreas descritas en el numeral 11.1 y 11.2 (ii) del considerando que antecede que no se encuentran inscritas a favor del Estado, dado que esta Superintendencia solo tiene competencia para evaluar y realizar actos de disposición sobre áreas que estén inscritas a favor del Estado de conformidad con lo establecido el artículo 48°¹ del “Reglamento” en concordancia con el artículo 32° del “Reglamento”²; iii) excluir de su pedido de venta directa el área descrita en el numeral 11.3 del considerando que antecede que constituye un bien de dominio público, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁴; iv) presentar nueva documentación técnica de conformidad con lo establecido en “la Directiva N° 006-2014/SBN”, respecto del área de 8 144,52 m² (Sector B5-1). Asimismo, 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 la observación advertida, 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 144.1 del artículo 144° del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”.

13. Que, es preciso indicar que el Oficio N° 528-2018/SBN-DGPE-SDDI de 8 de marzo de 2018 fue diligenciado al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (fojas 1), no pudiendo ser notificado por ser una dirección incompleta al no indicarse manzana y lote conforme se indicó en el Acta de Notificación (fojas 133); debido a ello “el Oficio” fue notificado a “el administrado” el 3 de abril de 2018, en el domicilio publicado en el portal de su página web (<http://www.famesa.com.pe>) habiendo

¹ Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

² Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos

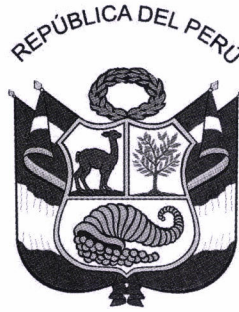
El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición, de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

³ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁴ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 908-2018/SBN-DGPE-SDDI

sido recibido por ésta, conforme consta en “el Oficio”, razón por la cual se tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 24 de abril de 2018.

14. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 140), venciéndose 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.

Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1270-2018/SBN-DGPE-SDD; y, el Informe Técnico Legal N° 1043-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por “**FAMESA EXPLOSIVOS S.A.C.**”, representado por su apoderada Carmela Yamanishi Yamanishi, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.4



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