



## **RESOLUCIÓN N° 924-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 245-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR RAUL CASTILLO CASTILLO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 879 299,97 m<sup>2</sup> (187 Ha), ubicada en el distrito de Sayán, provincia de Huaura, 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 14 de marzo de 2018 (S.I. N° 08145-2018) (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **b)** certificado de habilitación profesional sin fines de construcción de Julio A. Buitrón Garcia emitido por el Colegio de Arquitectos del Perú, en marzo de 2018 (foja 3); **c)** memoria descriptiva suscrita por el Arq. Julio Butron Mansilla, en marzo 2018 (foja 4), y **d)** plano perimétrico-ubicación, firmada por el Arq. Julio Butron Mansilla (foja 5).

4. Que, el procedimiento 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 venta 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 de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada 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 de titularidad 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 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



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, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Preliminar N° 428-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018 (foja 6) concluyendo, entre otros, respecto a “el predio”, lo siguiente: Se ha verificado que “el predio” de un área de 1 879 299, 97 m<sup>2</sup>, materia de calificación se superpone: i) 638 795,17 m<sup>2</sup> que representa el 33,99 %, se encuentra inscrito a favor de **El Estado- Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** en la Partida Registral N° **50162394** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° **98412** (fojas 9), ii) 430 633,14 m<sup>2</sup> que representa el 22,91 % en ámbito del predio inscrito en la partida N° **40003621** del Registro de Predios, Zona Registral N° IX Sede Lima, Oficina Registral de Huacho, de propiedad del **Proyecto Especial Desarrollo Agrario Cooperativo y Comunal “PRODACC” Reserva Raura II**. (fojas 11), iii) 809 871,66 m<sup>2</sup> que representa el 43,10 % ámbito en donde no se identifica ningún predio estatal, ni se encuentra registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), en tanto que según la Base Gráfica de SUNARP corresponde a un ámbito sin inscripción registral (fojas 6).



10. Que, conforme a lo expuesto en el informe antes descrito, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2238 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2018 en adelante “el Oficio”, a efectos de requerir a “el administrado”, lo siguiente: i) Presente nueva documentación técnica en la que excluya el área que no es de titularidad del Estado, ii) Precisar la causal en la que se enmarca la venta directa solicitada, las cuales se encuentran reguladas en el artículo 77 de “el reglamento” y, iii) Presentar la documentación que corresponda a la causal invocada de conformidad con la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

11. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida el 17 de setiembre del 2018, por Gladys A. Collantes Loza, quien se identificó como abogada con CAL 33648, por lo que de conformidad con el numeral 4<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Artículo 21° Régimen de la notificación personal. - (...)

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



## **RESOLUCIÓN N° 924-2018/SBN-DGPE-SDDI**

del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el oficio” venció el 10 de octubre de 2018.

**12.** Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 17), por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el Oficio antes señalado, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

**13.** 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 literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

**14.** 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; Informe de Brigada N° 1284-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por Víctor Raul Castillo Castillo, 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 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 (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES