

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 933-2018/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 30 de octubre de 2018

VISTO




El expediente N.º 397-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE GANADEROS PRODUCTORES DE LECHE DE SANTA ROSA DE QUIVES**, representada por el presidente del Consejo Directivo, Wuil Golfredo Gonzales Guardamino, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 81 846,43 m², ubicada en el sector denominado Hornillos, altura del Km. 51.5 de la Carretera Lima-Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, la cual se superpone parcialmente con dos predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en las partidas registrales nros. 13841918 y 13908286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS nros. 104074 y 108549, respectivamente, 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"), 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 la SBN.



3. Que, mediante escrito presentado el 1 de junio de 2017 (S.I. N° 17482- 2017), la **ASOCIACIÓN DE GANADEROS PRODUCTORES DE LECHE DE SANTA ROSA DE QUIVES**, representada por el presidente del Consejo Directivo, Wuil Golfredo Gonzales Guardamino (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Wuil Golfredo Gonzales Guardamino (fojas 3); **2)** certificado literal del folio 4 y 5 de la partida registral N° 12060852 emitida el 1 de junio de 2017 por la Oficina Registra de Lima (fojas 5); **3)** memoria descriptiva suscrita el 27 de mayo de 2017 por el ingeniero civil Brener Silver Salcedo Terreros (fojas 11); **4)** plano perimétrico – localización suscrito el 27 de mayo de 2017 por el ingeniero civil Brener

Silver Salcedo Terreros (fojas 14); y, 5) copia certificada del Acta de Diligencia de Inspección Judicial emitida el 18 de agosto de 2010 por el Juego de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives – Yangas (fojas 15).

4. Que, mediante escrito presentado el 16 de julio de 2018 (S.I. N° 26193- 2018), Augusto Lavado Marquina, informa los domicilios del presidente y secretario del Consejo Directivo de “la administrada”, según señala, por ausencia del señor Wuil Golfredo Gonzales Guardamino (fojas 65).



5. 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”).

6. 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.



7. 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.

8. 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.

9. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N.° 687-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2018 (fojas 55) que complementa lo señalado en el Informe de Brigada N.° 197-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de septiembre de 2017 (fojas 17); concluyendo, entre otros, lo siguiente:

i) El área de 74 686,95 m², que representa el 91.26%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado representado por la SBN** en la Partida Registral N.° 13841918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 59), con CUS N.° 104074, que según la Ficha Técnica N.° 759-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de mayo de 2016, se encuentra desocupado en su mayor extensión (fojas 61);





RESOLUCIÓN N° 933-2018/SBN-DGPE-SDDI

ii) El área de 869,6 m², que representa el 1.06%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado representado por la SBN** en la Partida Registral N.° 13908286 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 62), con CUS N.° 108549, que según la Ficha Técnica N.° 928-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de diciembre de 2014, se encuentra desocupado en su mayor extensión (fojas 64);

iii) El área de 4 600,24 m², que representa el 5.62%, no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y,

iv) El área remanente de 653,72 m² (0.80%) y 1 035,92 m² (1.27%), se superpone con la carretera antigua que podría formar parte de áreas auxiliares de la red vial nacional y el derecho de vía, respectivamente, de la Carretera Lima – Canta – La Viuda – Unish, Tramo Lima-Canta aprobada mediante Resolución Ministerial N° 177-2000 MTC/15.02 del 10 de abril de 2010 (fojas 27), de acuerdo a la información remitida por la Gerencia de la Unidad de Derecho de Vía de PROVIAS NACIONAL – MTC mediante el Oficio N° 10958-2018-MTC/20.15 recibido el 15 de junio de 2018 (S.I. N° 22458-2018) (fojas 46), el cual fue remitido a esta Subdirección en atención al Oficio N° 1043-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2018 (fojas 42).

10. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 1682-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 68) mediante el cual se requirió a “la administrada” lo siguiente: i) presente el documento con el que acredite formalmente la persona que cuenta con la facultad para representarla ante el presente procedimiento, en la medida que el periodo de representación de su consejo directivo venció el 19 de marzo de 2018; ii) presente nueva documentación técnica con la que excluya, tal como se le señaló en el plano N° 3047-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2018 (fojas 69) que se le adjuntó, el área de 4 600,24 m² (5.62%) que no es de titularidad del Estado, y el área de 653,72 m² (0.80%) y 1 035,92 m² (1.27%), que se superpone con vía, bien de dominio público que no puede ser objeto de venta directa; y, iii) presente nuevos medios probatorios que acrediten formalmente que viene ejerciendo la posesión, custodia y conservación de “el predio” con una antigüedad superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que se encauzó¹ su pedido de venta directa a la causal establecida en el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.

11. Que, el 24 de julio de 2018, se notifica “el Oficio” en las instalaciones de ésta Superintendencia a Wuil Golfredo Gonzales Guardamino, quien suscribió en representación de “la administrada” la solicitud de venta directa respecto de “el predio”; razón por la cual se le tiene por bien notificada. En ese sentido, el plazo de quince (15)

¹ D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”
Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus participantes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

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, venció el 16 de agosto de 2018.



12. Que, mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2018 (S.I. N° 29504-2018), es decir dentro del plazo otorgado, Wuil Golfredo Gonzales Guardamino solicita una ampliación de plazo de 30 días hábiles a fin de adjuntar la documentación requerida mediante "el Oficio" (fojas 71). En ese sentido, a través del Oficio N.° 1858-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2018 (fojas 72), esta Subdirección informó a "la administrada" que no resulta posible conceder lo peticionado en la medida que no se justificó debidamente las razones por las cuales requiere dicha ampliación, lo que fue notificado en el domicilio señalado por ésta², el 3 de septiembre de 2018, siendo recibido por Albert Jhonatan Sanchez Atauje, empleado, quien se identificó con DNI N.° 45335707 (fojas 71), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el art. 21 inc. 4) del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "el T.U.O. de la Ley N° 27444")³.

13. Que, mediante escrito presentado el 22 de octubre de 2018 (S.I. N° 38411-2018) (fojas 73), fuera del plazo otorgado, "la administrada" pretendería subsanar las dos primeras observaciones formuladas, adjuntando, entre otros, una memoria descriptiva autorizada en agosto de 2018 por la ingeniero geógrafo Maria Jackeline Ygredda Melgarejo (fojas 75) y certificado literal del asiento A0008 de la partida registral N° 12060852, emitida el 22 de octubre de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 79), asimismo, solicita una ampliación de plazo para subsanar la última observación.

14. Que, al respecto, puede advertirse que los documentos citados en el considerando precedente así como la solicitud de ampliación de plazo, han sido presentados de manera extemporánea, debiéndose tener en cuenta que sólo por razones debidamente justificadas, y si es solicitado antes del vencimiento del plazo brindado, se puede otorgar una prórroga de éste⁴; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.



15. 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 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1300-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018; y, los Informes Técnicos Legales nros. 1090 y 1091-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018.



² Si bien es cierto Augusto Lavado Marquina precisó domicilios a los cuales se deba hacer llegar las notificaciones también lo es que la carta poder que presentó, con la cual acreditaría su representación, la otorgó un miembro del consejo directivo que no contaba con facultades vigentes, por lo que no se tomó en cuenta como una variación de domicilio, idéntico caso sucede con el domicilio señalado por Wuil Golfredo Gonzales Guardamino al no encontrarse vigente su representación como presidente del consejo directivo, razón por la cual se tomó en consideración el domicilio que se señaló cuando se encontraba vigente la representación, el cual se encuentra detallado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución.

³ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

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

⁴ La Directiva N° 006-2014/SBN

6.3 Evaluación formal de la solicitud.

(...)De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 933-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE GANADEROS PRODUCTORES DE LECHE DE SANTA ROSA DE QUIVES**, representada por el presidente del Consejo Directivo, Wuil Golfredo Gonzales Guardamino, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. 8.0.1.8



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