

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0355-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 286-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **ANTAMINKA EMPRESA INDUSTRIAL Y SERVICIOS MULTIPLES ANDINA S.A.C.**, representada por su gerente general, Julián Santiago Veramendi Garay, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 000 m², ubicado en la Calle Chancay con Calle Canta Área Mayor, Lote 16, altura Peaje Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 02 de febrero del 2023 (S.I. 02420-2023), la empresa **ANTAMINKA EMPRESA INDUSTRIAL Y SERVICIOS MULTIPLES ANDINA S.A.C.**, representada por su gerente general, Julián Santiago Veramendi Garay (en adelante, “el administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, señalando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada a la fecha de la presentación de la solicitud de venta directa. Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: i) copia del documento nacional de identidad de Julián Santiago Veramendi Garay (fojas 4); ii) copia de certificado de vigencia de la partida registral N° 11752585 inscrito en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5-6); iii) copia de escritura pública de transferencia de posesión de inmueble que otorga Flores Fabricaciones Metal Mecánica S.A.C. a favor de Antaminka Empresa Industrial y Servicios Múltiples Andinas S.A.C., de fecha 26 de marzo del 2022 (fojas 7-11); iv) copia de escritura pública de transferencia de posesión que otorga la Sociedad

Conyugal conformada por María del Carmen Salazar García de Gonzales y Jorge Felipe Gonzales Senmache (fojas 12-16); v) copia de constancia de vivencia N° 1129 a favor de Julián Santiago expedido por la Asociación Popular La Variante de Ancón del 04 de octubre del 2022 (fojas 17); vi) Notificación administrativa N° 1526-2018/MDA/GDU/SGUCHU/FKAB del 14 de marzo del 2018 (fojas 18); y, vii) constancia de posesión de predio N° 1098-2018-MDA-GDU-SGUCHU del 14 de marzo del 2018 (fojas 19).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

7. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

8. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

9. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

10. Que, para que esta Subdirección evalúe una solicitud referida a un acto de disposición en favor de un tercero, resulta necesario que se identifique previamente el área materia de interés, la que a su vez deberá ostentar la condición de bien de dominio privado del Estado, 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico. En ese contexto, de la lectura de su solicitud se advierte que sólo consigna el distrito en el que estaría ubicado “el predio” y no adjunta documentación técnica que permita determinar su titularidad y condición jurídica, por lo que no es posible realizar la evaluación correspondiente.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección a través del Oficio N° 01236-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 20-21), requirió

a “el administrado” la presentación de la siguiente documentación: **i)** plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano; y, **ii)** memoria descriptiva del predio indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

12. Que, asimismo, mediante “el Oficio” también se le informó lo siguiente: **a)** para acreditar la posesión deberá presentar la documentación descrita en el numeral 3) del artículo 223.3 de “el Reglamento” concordado con el inciso 3 del artículo 6.2. de “la Directiva N° DIR-0002-2022/SBN”; y, **b)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo establecido en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 20 de marzo del 2023 a través de la casilla electrónica, conforme consta en la Constancia de Notificación Electrónica (foja 22), aprobada por Resolución N° 0025-2021/SBN-GG del 06 de abril del 2021. En ese sentido, se le tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O de la Ley N° 27444”. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **03 de abril del 2023**.

14. Que, a mayor abundamiento respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario -SID que obra en esta Superintendencia (foja 23), se advierte que “el administrado” 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; debiendo declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0390-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2023 y el Informe de Brigada N° 00344-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por la empresa **ANTAMINKA EMPRESA INDUSTRIAL Y SERVICIOS MÚLTIPLES ANDINA S.A.C.**, representada por su gerente general, Julián Santiago Veramendi Garay, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI