

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 283-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de marzo de 2019

### **VISTO:**

El expediente N° 863-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICRO PEQUEÑOS EMPRESARIOS DE CALZADO NITO**, representada por Edgar Ríos Palomino, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 227 836,47 m<sup>2</sup> ubicado aproximadamente en el kilómetro 51 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 6 de setiembre de 2018 (S.I. N° 32909-2018) la **ASOCIACIÓN DE MICRO PEQUEÑOS EMPRESARIOS DE CALZADO NITO**, representada por Edgar Ríos Palomino, (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari, de agosto de 2018 (foja 3); **b)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari, de agosto de 2018 (foja 4); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari (foja 5); **d)** copia simple del certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima, el 3 de setiembre de 2018 (foja 6); **e)** copia simple de la partida registral N° 12154624 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 8); y, **f)** imágenes fotográficas (foja 12).



4. 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").

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1059-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2018 (foja 16), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 18); **ii)** se encuentra afectado en uso en un área de 20 641,14 m<sup>2</sup> (9.54%) a favor del Ministerio de Defensa mediante Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962; el saldo del área de 195 642,57 m<sup>2</sup> (90.46%) se encuentra en ámbito del área sobre la cual se declaró la extinción de afectación en uso mediante Resolución Suprema N° 005-2008-VIVIENDA del 7 de mayo de 2008 (foja 26); y, **iii)** del área desafectada de 195 642,57 m<sup>2</sup> se determinó que un área de 194 349,71 m<sup>2</sup> (99.34%) recae en zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal "E") y en un área de 1 292,86 m<sup>2</sup> (0.66%) recae en área de Reserva Urbana.

8. Que, esta Subdirección analizó la documentación presentada por "la administrada" emitiéndose el Oficio N° 3505-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018 (foja 31) mediante el cual se informó a "la administrada" que: **i)** del desarrollo de las coordenadas presentadas se obtuvo un polígono que no corresponde con la ubicación de "el predio"; por lo que a fin de evaluar el área solicitada, se procedió a reconstruir el polígono en base a los predios colindantes; y, **ii)** el área de 20 641,14 m<sup>2</sup> (9.54%) constituye área de equipamiento urbano, de carácter inalienable e imprescriptible, la que no puede ser materia de disposición. Por lo expuesto se le requirió lo siguiente: **i)** De ser el caso, que el área materia de interés no corresponda con el predio evaluado deberá presentar la documentación técnica correspondiente; **ii)** presentar escrito señalando expresamente la causal en la que se enmarca su pedido de venta directa de acuerdo a lo regulado en el artículo 77° de "el Reglamento" y acreditar documentariamente según corresponda; otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio" para que subsane las observaciones advertidas.





## **RESOLUCIÓN N° 283-2019/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado a “la administrada” en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 29 de noviembre de 2018, según consta en el Acta de Notificación bajo puerta N° 001062 (foja 30), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), en la medida que en la primera visita realizada el 28 de noviembre de 2018, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo otorgado para cumplir con lo requerido venció el 21 de diciembre de 2018.

10. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 33) “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. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

11. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 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° 327-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 357-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICRO PEQUEÑOS EMPRESARIOS DE CALZADO NITO**, representada por Edgar Ríos Palomino, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



**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° 20.1.1.4.



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