

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 278-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 058-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA FEPRI E.I.R.L.**, representada por el gerente general, Nicolás Hernández Aguirre, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 has 5 457,21 m² ubicada a la altura del kilómetro 44.5 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que se encuentra dentro de un área mayor inscrita en las Partidas Registrales N° 47467063 y N° 4258875 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 50698 y N° 26697, 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”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 Oficio N° 1108-2014-VIVIENDA-DGPRVU del 6 de enero de 2015 (S.I. N° 00131-2015) emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se derivó el escrito del 26 de noviembre de 2015 presentado por la Inmobiliaria & Constructora FEPRI E.I.R.L., representada por su Gerente General, Nicolás Hernández Aguirre (en adelante “la Inmobiliaria”), solicita la venta directa de “el predio” y/o por subasta pública (fojas 2). Para tal

efecto adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** documento intitulado "Inmobiliaria y Constructora FEPRI. Proyecto Julio C. Tello" (fojas 6); **b)** copia simple del plano perimétrico lamina PI-01 de noviembre de 2014 suscrito por el ingeniero civil David Salomón Ruiz Santillán (fojas 18); y **c)** memoria descriptiva de "el predio" de 25 de noviembre de 2014, suscrita por ingeniero civil David Salomón Ruiz Santillán (fojas 21).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa directa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento", desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN"), y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretenden la compraventa directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "Directiva", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 278-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Inmobiliaria" a través del Informe de Brigada N° 309-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2015 (fojas 22) según el cual, se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

4.1 Los predios en consulta presentan superposiciones con propiedades del Estado de acuerdo al siguiente detalle:

DEL PREDIO EN ESTUDIO			DE LAS PROPIEDADES DEL ESTADO		
SECTOR A	ÁREA SUPERPUESTA (M2)	% SUPERPOSICIÓN QUE PRESENTA DE LA PROP. DEL ESTADO	SINABIP/CUS	PARTIDA REGISTRAL	ÁREA (m2)
	5,680.80	0.62	511-LIMA/50698 (Municipal)	47467063	911,052.33
	45,120.05	11	2030-LIMA/50698 (Estado)	42588725	408,816.04
SECTOR B	1,476.83	0.16	511-LIMA/50698	47467063	911,052.33
	63,664.44	15.60	2030-LIMA/26697	42588725	408,816.04

4.2 Asimismo se determinó superposición gráfica parcial con la Zona Arqueológica Necrópolis de Ancón, la cual tiene un área de 68.41 has, de acuerdo al detalle siguiente:

DEL PREDIO EN ESTUDIO		
SECTOR A	ÁREA SUPERPUESTA (M2)	% SUPERPOSICIÓN QUE REPRESENTA DE LA Z.A.
	44,711.44	6.50
SECTOR B	7,480.66	1.10

"(...)."

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 444-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016 (fojas 28) se requirió a "la Inmobiliaria" lo siguiente:

"(...)

Por lo expuesto, para esta Superintendencia no resulta preciso el petitorio; por lo siguiente: i) Si se trata de un pedido de Venta por Subasta Pública y/o Venta Directa; y ii) Si se trata de un pedido de venta de un predio de 16 hectáreas 5,457.21 m², o si se trata de un pedido de venta de dos predios, que comprenden las áreas de 65,141.27 m² y de 50,800.85 m², los cuales hacen un área resultante de 11 hectáreas y 6,099 m², como resulta de la revisión de los planos presentados, por lo que se solicita se sirva aclarar el petitorio.



Sin perjuicio de lo antes señalado, se le informa que, en relación a la información técnica presentada, se ha elaborado el Informe de brigada N° 309-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2015, en el que se concluye que "los predios" se superponen de manera parcial con los registros CUS N° 50698, 26697, 50698 y 26697 de propiedad del Estado; y asimismo, se determinó superposición gráfica parcial con la Zona Arqueológica Necrópolis, según consta en el Plano Diagnóstico N° 0216-2015/SBN-DGPE-SDDI.

Por lo tanto le informamos que en virtud del inciso 4 el artículo 132° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 2744, se le otorga un plazo único e improrrogable de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisile su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

Cabe precisar que, la venta por subasta pública es un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte; por lo que, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

Finalmente, se le informa que si su representada tiene la intención de solicitar la Venta Directa de "el predio" deberá cumplir con lo establecido en el artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008.VIVIENDA.

(...)."

13. Que, mediante escrito de 7 de abril de 2016 (S.I. N.° 08589-2016), "la Inmobiliaria" presenta dentro del plazo concedido (fojas 30), los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad perteneciente al Gerente General de "la Inmobiliaria" (fojas 31) y **b)** plano perimétrico lamina P-1 respecto de "el predio" de noviembre de 2014 suscrito por el ingeniero civil David Salomón Ruiz Santillán (fojas 33).

14. Que, de la revisión del documento descrito en el considerando precedente, se advierte que en suma, "la Inmobiliaria" debía precisar el petitorio respecto a dos observaciones: **a)** número de predios y hectáreas, así como **b)** el procedimiento a seguir, es decir, si se trata de subasta pública o venta directa y de ser ésta, señalar la causal y los documentos que la sustentan.

15. Que, respecto a la observación **a)** señala que se trata de un predio de 33 hectáreas y 4,393 m² conforme al plano que adjunta y con relación a la observación **b)** indicó que se trata de un pedido de venta directa y cumple lo establecido en el literal b) del artículo 77° de "el Reglamento". Sin embargo, no adjunta copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o la entidad competente, debiendo constar en dicha resolución o sus antecedentes el área y linderos de "el predio" sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste, conforme lo exige el literal i) del numeral 6.2) de "la Directiva."

16. Que, en ese sentido, "la Inmobiliaria" no cumplió con subsanar la observación b), por lo cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento del contenido en el Oficio N° 444-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016 (fojas 28) debiéndose declarar inadmisile su petición y disponerse su archivo una vez consentida la presente Resolución.

17. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 278-2016/SBN-DGPE-SDDI

Que, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444 y el Informe Técnico legal N° 319 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA FEPRI E.I.R.L.**, representada por el gerente general Nicolás Hernández Aguirre, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°. **DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 5.2.1.4



CC. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES