



RESOLUCIÓN N° 1137-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de diciembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 364-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES DE LA ONDABLE BEACH RESORT**, representada por Jorge Luis Oliva Estrada, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 77 523,97 m², ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, que recae dentro del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con CUS N° 54200, en el Sistema de Información de Bienes Estatales – SINABIP; en adelante “el predio”.

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 12 de mayo de 2017 (S.I. N° 14818-2017) **ASOCIACION DE POBLADORES DE LA ONDABLE BEACH RESORT** (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” sustentado en la causal b) y f)¹ del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la partida registral N° 13863876 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 3-5); **b)** memoria descriptiva de Plano Perimétrico, suscrito por el ingeniero civil Saúl Delgado Ortega, de enero de 2017 (fojas 6-8); **c)** copia certificada de la partida N° 12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9-10); **d)** copia simple de la Cartilla de Proyecto, de fecha de presentación del 29 de mayo de 2017 (fojas 12-13); y, **e)** plano perimétrico, suscrito por

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
f) Otros supuestos regulados por leyes especiales

el ingeniero civil Saúl Delgado Ortega, de enero de 2017 (foja 14).

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, 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.

7. 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.

8. 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 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

9. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N.º 761-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2017 (fojas 15-16) en el cual se ha determinado, respecto de "el predio", que: **i)** se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito en Partida Registral N° 12567550, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado representado por esta Superintendencia, identificado con el CUS N° 54200 (fojas 9-10 y 18-21).

10. Que, de acuerdo a lo descrito en el informe antes señalado y de la revisión de la documentación presentada, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1854-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 14 de agosto de 2018 (foja 23) (en adelante "el Oficio") a efectos de requerir a "la Asociación" que precise la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa y acreditar según el siguiente detalle: **i)** de sustentar en la causal b), presentar la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, en la cual debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este; y, **ii)** de sustentar en la causal f), precisar la Ley sobre la cual se ampara su pedido y acreditar el cumplimiento de la misma; para lo cual, 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 del presente oficio para que subsane las observaciones advertidas.

11. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la Asociación" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal cual consta en el Acta de Constancia N° 000995 (foja 22) la dirección no existe, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del





RESOLUCIÓN N° 1137-2018/SBN-DGPE-SDDI

documento. Por lo que, esta Subdirección mediante Memorando N° 3130-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018 (foja 25) en aplicación del numeral 23.1.2 del artículo 23° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444², en adelante "TUO de la Ley N° 27444", requirió a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia efectúe la notificación de "el Oficio" vía publicación, la cual se realizó el 30 de octubre del 2018 a través del diario "Expreso" (foja 27) y el 27 de octubre del 2018 a través del Diario Oficial "El Peruano" (foja 28); por lo que, el plazo otorgado venció el 21 de noviembre del 2018.

12. Que, en el caso en concreto, "la Asociación" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta el vencimiento del plazo otorgado por esta Subdirección a través de "el Oficio", conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 29); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 1589-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1339-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE POBLADORES DE LA ONDABLE BEACH RESORT** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Artículo 23.- Régimen de la notificación personal. -

23.1 La publicación procederá conforme al siguiente orden:

23.1.2. En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.
- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.