



RESOLUCIÓN N° 88-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de febrero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 1045-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA SERSEGLIMTRA S.A.C.** representada por su gerente general ANTONIUK SUSIEV FALEN NOBLECILLA, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 16 642.62 m², ubicado en la Mz. "X5", Sector 4 derecho, de la Urbanización Antonia Moreno de Cáceres, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, inscrito en las partidas N° 70271838, N° P01139785, N° 70345672 y N° 70354263 del Registro de Predios de Oficina Registral del Callao-Zona Registral N° IX Sede Lima, con Registros CUS Ns° 14880, 15111 y 52696 del libro del Callao, 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° 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 140-2014/VIVIENDA/VMVU presentado por el Viceministro de Vivienda y Urbanismo el 7 de agosto de 2014 (S.I. 16665-2014), nos traslada el escrito presentado por la **EMPRESA SERSEGLIMTRA S.A.C.**, representada por su gerente general ANTONIUK SUSIEV FALEN NOBLECILLA (en adelante "la administrada") a través del cual solicita la venta directa de "el predio" (foja 2). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N°

11775078 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima el 22 de octubre de 2013 (fojas 5); **2)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Antoniuk Susiev Falen Noblecilla (fojas 17); **3)** plano de ubicación y perimétrico de “el predio” suscrito por el Ing. Felix Villanueva Pante en mayo de 2014 (fojas 18); y, **4)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico y ubicación de “el predio” suscrita por el Ing. Felix Villanueva Pante en mayo de 2014 (fojas 19).

4. Que, mediante Oficio N° 862-2014-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU presentado por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo el 4 de diciembre de 2014 (S.I. 26891-2014) se nos traslada el escrito presentado por “la administrada”, mediante el cual adjunta, entre otros documentos, copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 70271838 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao el 22 de octubre de 2014 (fojas 30).



5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento” y desarrollados en la Directiva N° 003-2011/SBN, derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”. Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada”, es el literal b) del artículo 77° del citado Reglamento, el cual dispone que:

“(...)

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. (...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

(...)”

7. 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...”.

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 artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos





RESOLUCIÓN N° 88-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1616-2014/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2014 (fojas 21), en donde se determinó lo siguiente:

"(...)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 16,642.62 m², se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 70271838 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP 1797 y CUS 14880 del libro del Callao, de la Oficina Registral Callao, a favor del Estado - SBN, con un área de 16,370.25 m².
- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° P01139785 (en área de mayor extensión), de la Oficina Registral del Callao, a favor de terceros, con un área de 0.19 m².
- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 70345672 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP: 2042 y CUS 15111 del libro del Callao, de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado - SBN, con un área de 264.37 m².
- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 70354263 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP: 2123 y CUS 52696 del libro del Callao, de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado - SBN, con un área de 7.81 m².

4.2 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con la solicitud de ingreso: SI: 01700-2010 y SI: 13881-2014.

4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Provincial del Callao (plano actualizado a la fecha), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra parcialmente en Zona Ecológica (ZE) con un área de 2,426.77 m², representa el 14.58 % del total de área y el saldo (14,215.85 m²) se encuentra sin zonificación, representa el 85.42 % del total de área.

4.4 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de Concesiones Mineras que se tiene en línea en el Google Earth, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone totalmente con la Concesión Minera N° 010359607, la misma que se encuentra titulada.

"(...)".



12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y del estudio de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se remitió a “la administrada” el Oficio N° 871-2015/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2015 (en adelante “el oficio”), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de recibido “el oficio” (fojas 55), a efectos de que subsane lo siguiente:

“(…)

En ese sentido, de la revisión de la documentación que obra en autos, se advierte que está solicitando la venta directa del predio de conformidad con lo establecido en el literal “b” del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es decir, 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 del Estado.

Consecuentemente, de conformidad con la causal “b” antes referida, deberá presentar la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto sea de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, en dicha resolución, o sus antecedentes, debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.

Asimismo, se pone en su conocimiento que de la revisión de los documentos técnicos presentados y según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se advierte que el predio materia de solicitud con un área de 16,642.62 m², se superpone con los siguientes predios: i) 16,370.25 m² con el predio inscrito en la Partida N° 70271838 con Registro SINABIP 1797 y CUS 14880 del libro del Callao, de la Oficina Registral Callao, a favor del Estado; ii) 0.19 m² con el predio inscrito en la Partida N° P01139785 (en área de mayor extensión), de la Oficina Registral del Callao, a favor de terceros; iii) 264.37 m² con el predio inscrito en la Partida N° 70345672 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP: 2042 y CUS 15111 del libro del Callao, de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado; y, v) 7.81 m² con el predio inscrito en la Partida N° 70354263 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP: 2123 y CUS 52696 del libro del Callao, de la Oficina Registral del Callao, a favor del Estado. Asimismo, del diagnóstico efectuado se advierte que al haberse comparado el plano presentado por el su persona con el plano de zonificación de la Municipalidad Provincial del Callao (plano actualizado a la fecha), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra parcialmente en Zona Ecológica (ZE) con un área de 2,426.77 m², que representa el 14.58 % del total de área y el saldo 14,215.85 m², se encuentra sin zonificación, que representa el 85.42 % del total de área.

“(…)”

13. Que, es conveniente precisar que si bien es cierto “el Oficio” no fue notificado en el último domicilio señalado por “la administrada”, también lo es que se ha producido el saneamiento de la notificación defectuosa, en la medida que fue notificado el 20 de julio de 2015, siendo recibido por el Gerente General de “la administrada” razón por la cual se le tiene por notificado, de conformidad con el numeral 27.1 del artículo 27° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

14. Que, mediante escrito presentado el 5 de agosto de 2015 (S.I. 17908-2015), es decir con anterioridad al vencimiento del plazo otorgado por “el Oficio” (14 de agosto de 2015), “la administrada” solicita la ampliación del plazo para subsanar las observaciones, requiriendo una prórroga de 60 días hábiles para la presentación del proyecto aprobado por el Gobierno Regional del Callao.


15. Que, mediante Oficio N° 1541-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2015 esta Subdirección le informa a “la administrada” que si bien es cierto ha solicitado la ampliación antes del plazo otorgado por “el Oficio”, también lo es que ésta es excepcional y por razones justificadas, y en caso de ser concedida, será por únicamente por quince (15) días hábiles adicionales más el término de la distancia de (1) día hábil, de conformidad con el numeral 6.3 de “Directiva N° 006-2014/SBN”.


¹ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

27.1 La notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido, si no hay prueba en contrario.




RESOLUCIÓN N° 88-2016/SBN-DGPE-SDDI

 16. Que, si bien “la administrada” en virtud del escrito citado en décimo cuarto considerando de la presente resolución solicitó la prórroga del plazo otorgado por “el Oficio”, también lo es que no lo sustentó, conforme se le informó en el oficio descrito en el décimo quinto considerando de la presente resolución, razón por la cual “la administrada” solicita nuevamente la prórroga de plazo, el 19 de agosto de 2015 (S.I. N° 19285-2015), adjuntando como sustento la copia simple de la solicitud de aprobación del “Proyecto Privado Restaurant Campestre SERSEGLIMTRA” presentada ante la mesa de partes del Gobierno Regional del Callao el 19 de agosto de 2015, es decir con posterioridad al plazo otorgado, deviniendo por ello en improcedente lo solicitado, máxime si a la fecha de la emisión de la presente no ha cumplido con subsanar lo observado por “el Oficio”.

 17. Que, en ese sentido, el artículo 136.1) de la Ley N° 27444, dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”. Asimismo es conveniente precisar que a través del Memorando N° 450-2013/SBN-DNR y N° 658-2013/SBN-OAJ, emitidos por la Dirección de Normas y Registro y la Oficina de Asesoría Jurídica de esta Superintendencia respectivamente, se determinó que los plazos establecidos son de estricto cumplimiento para los agentes administrativos y a los interesados en lo que respectivamente les concierne.

18. Que, conforme consta de autos, “la administrada” a la fecha no ha presentado documento alguno, hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 65), 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 una nueva solicitud de venta directa.

 19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, los Informes de Técnico Legales N° 0098-2016-SBN-DGPE-SDDI, N° 0099-2016-SBN-DGPE-SDDI y N° 0100-2016-SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2016, y la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **EMPRESA SERSEGLIMTRA S.A.C.**, representada por su gerente general ANTONIUK SUSIEV FALEN NOBLECILLA, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.



TERCERO.- Remitir el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-
P.O.I. 5.2.1.4




Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES