

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 911-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El expediente N° 917-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL INDUSTRIAL DE ANCÓN**, representada por su presidente Claudio Víctor Hurtado Mendoza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** o **SUBASTA PÚBLICA** de un área de 100 124,26 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Kilómetro 39 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 25 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32831- 2016), la Asociación Civil Industrial de Ancón, representada por su presidente Claudio Víctor Hurtado Mendoza, (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa o subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan entre otros, la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva correspondiente de "el predio" de noviembre del 2016 (fojas 3); **b)** plano de trazado y lotización correspondiente a "el predio" del 25 de noviembre del 2016 (fojas 4); **c)** información en digital (fojas 5); y, **d)** copias simples de las partidas registrales Nros. 12461489, 13774296 y 13774297 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6).



4. Que, en la medida que solicita la venta por subasta pública de "el predio" es pertinente mencionar que este procedimiento se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", el cual prescribe 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.

5. Que, por otro lado el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el mismo marco normativo señalado en el considerando precedente, 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").

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. 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.

9. 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 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe de Brigada N° 1984-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre del 2016 (fojas 12) en el cual se determinó, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** 87 464,50 m<sup>2</sup> (representa el 87,36 % de "el predio") se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrita a favor de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana en la partida registral N° 13774296 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 99132 (fojas 18); **ii)** 10 861,41 m<sup>2</sup> (representa el 10,85 de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13774297 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 102816 (fojas 22); **iii)** 1 798,37 m<sup>2</sup> (representa el 1,80 % de "el predio") se encuentra en un





## **RESOLUCIÓN N° 911-2019/SBN-DGPE-SDDI**

ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 13774298 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 102814 (fojas 24); **iv**) 51 552,31 m<sup>2</sup> (51,49 %) se encuentra en zona de Recreación Pública – ZRP aprobada para “Parque Zonal A”; **v**) 29 530,30 m<sup>2</sup> (29,04 %) se encuentra en zona residencial de densidad media – RDM; **vi**) 18 530,95 m<sup>2</sup> (18,51 %) se encuentra en zonificación vivienda taller – VT; y, **vii**) 960,72 m<sup>2</sup> (0,96 %) se encuentra en un ámbito sin zonificación.

11. Que, mediante escrito presentado el 23 de febrero del 2017 (S.I N° 05534-2017) “la administrada” reitera su pedido de venta (fojas 26). Para tal efecto, adjuntan entre otros, la siguiente documentación: **a**) memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de noviembre del 2016 (fojas 30); y, **b**) plano de trazado y lotización de “el predio” del 25 de noviembre del 2016 (fojas 31).

12. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 225-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2019 (fojas 34), que actualiza el Informe Preliminar N° 154-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 16 de febrero del 2018 (fojas 32), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **i**) 87 464,50 m<sup>2</sup> (representa el 87,36 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13774296 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 99132 (fojas 37); **ii**) 10 861,41 m<sup>2</sup> (representa el 10,85 de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13774297 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 102816 (fojas 40); **iii**) 1 798,37 m<sup>2</sup> (representa el 1,80 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 13774298 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 102814 (fojas 36); **iv**) 50 870,06 m<sup>2</sup> (50,81 %) cuenta con zonificación de Recreación Pública – ZRP y que ha sido aprobada para “Parque Zona A”; **v**) 29 364,36 m<sup>2</sup> (29,33 %) cuenta con zonificación Residencia de Densidad Media – RDM; **vi**) 18 663,65 m<sup>2</sup> (29,33 %) con zonificación Vivienda Taller – VT; y, **vii**) 1 226,20 m<sup>2</sup> (1,22 %) se encuentra sobre un ámbito sin zonificación.

13. Que, mediante Oficio N° 1284-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2019 (fojas 41), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”. Siendo, que con el Oficio N° 2219-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 15 de abril del 2019 (S.I. N° 12527-2019) (fojas 42), COFOPRI comunica que no tiene programado iniciar acciones de formalización en amparo del Decreto Legislativo N° 1202 sobre “el predio”, además revisada las imágenes satelitales del Google Earth se visualiza que a partir de abril del 2018 algunos lotes al interior de “el predio”.

14. Que, de acuerdo a lo indicado en el décimo segundo considerando de la presente resolución “el predio” es un bien de dominio privado corresponde que esta Subdirección determine la libre disponibilidad y el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

15. Que, en cuanto al área de 50 870,06 m<sup>2</sup> (representa el 50,81 % de “el predio”) se determinó que se encuentra reconocida como Zona de Recreación Pública ZRP-Parque Zonal A, mediante Ordenanza N° 1018-MML<sup>1</sup> del 26-04-2007, en donde se establece que las zonas de recreación pública (ZRP) se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas cuya responsabilidad recae sobre la Municipalidad Distrital respectiva; por lo que no es posible realizar algún actos de disposición.

16. Que, en tal sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 2523-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto del 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 45), se requiere a “la administrada” la documentación siguiente: **i)** presentar nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 50 870,06 m<sup>2</sup> (representa el 50,81 % de “el predio”) reconocida como Zona de Recreación Pública ZRP-Parque Zonal; **ii)** respecto a la venta por subasta pública, este es un procedimiento de oficio y no de parte por lo que no siendo procedente atender su solicitud de venta mediante subasta pública; y, **iii)** deberá indicar la causal de venta directa en la que sustente su pedido de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de “el Reglamento”, para la cual deberá de presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal invocada, dichos medios probatorios deben guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud; otorgándosele para ello, 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”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

17. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el décimo considerando de la presente resolución, sin embargo, tal cual consta en la nota de notificación y el informe de devolución (foja 43 y 44) la dirección es incompleta dado que falta indicar el lote y la manzana, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento. Por lo que, esta Subdirección mediante Memorando N° 2743-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2019 (foja 49) en aplicación del numeral 23.1.2<sup>2</sup> del artículo 23° del “TUO de la Ley N° 27444”; requirió a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia efectúe la notificación de “el Oficio” vía publicación en el diario de mayor circulación, la cual se realizó el 28 de agosto del 2019 a través del diario “Expreso” (fojas 51); por lo que, el plazo establecido en “la Directiva N° 006-2014/SBN” para subsanar las observaciones formuladas, es decir de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil venció el 23 de septiembre del 2019.

18. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 52) “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 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.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

<sup>1</sup> Ordenanza N° 1018-MML

Artículo 6°.- se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional para el cual fueron creadas, responsabilizándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva.

<sup>2</sup> Numeral 23.1.2<sup>2</sup> del artículo 23° del “TUO de la Ley N° 27444”.-

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 déjalo representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 911-2019/SBN-DGPE-SDDI**

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1128 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2019; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 1108, 1109 y 1110 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2019.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL INDUSTRIAL DE ANCÓN**, representada por su presidente Claudio Victor Hurtado Mendoza, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** – **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES