



## **RESOLUCIÓN N° 161 -2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 12 de diciembre de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 945-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN EMPRESARIOS INDUSTRIALES DE LA SOCIEDAD ANDINA (AEIDESA)** representada por el señor Saturnino Cerda Paquiyauri, en adelante "la administrada", contra lo dispuesto en la Resolución N° 966-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de octubre de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa invocando la causal b) del Reglamento de la Ley N° 29151 del predio de 822 892,31 m<sup>2</sup> ubicado frente a la carretera Panamericana Norte, altura de la subida de la variante de Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (T.U.O. de la Ley N° 27444), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, mediante escrito presentado el 29 de octubre de 2019 (S.I. N° 32394-2019) "la administrada" interpuso recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 966-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de octubre de 2019, en adelante "la Resolución", bajo los argumentos que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- Señala que su petitorio de adjudicación se acoge bajo el inciso b) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, la misma que escuetamente ha sido desarrollado en la resolución, sus requisitos o los medios probatorios presentados donde sustentan su interés para desarrollar un proyecto de interés regional.
- Respecto de la improcedencia de su solicitud, señala que lo dispuesto en la Resolución N° 210-2017/SBN-DGPE-SDDI de con fecha 30 de marzo de 2017, que resolvió suspender desde el 26 de junio de 2015 hasta noviembre de 2025, el plazo para el cumplimiento de la finalidad del predio sobre el cual recae su pretensión a favor del Ministerio de la Producción, a fin de que mantenga su titularidad, resulta perjudicial ya que a la fecha el Ministerio no ha cumplido con ninguna de las obligaciones estipuladas en la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI que aprobó la transferencia predial interinstitucional.
- Pro lo expuesto, solicita se proceda a la reversión favor del Estado, y se atienda su petitorio al encontrarse en capacidad para desarrollar su proyecto que sustentan en su petición.

#### Del recurso de apelación

5. Que, el numeral 217.2 del artículo 217 del "T.U.O. de la Ley N° 27444", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

6. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del "T.U.O. de la Ley N° 27444", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 21 de octubre de 2019, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 29 de octubre de 2019 (S.I. N° 35394-2019) según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

#### Del procedimiento de venta directa bajo la causal b) del artículo 77 de "el Reglamento".

8. Que, mediante escrito presentado el 11 de setiembre de 2019 (S. I. N° 30081-2019), la Asociación Empresarios Industriales de la Sociedad Andina (AEIDESA) representada por el señor Saturnino Cerda Paquiyaury, en adelante "la administrada", solicita la venta directa invocando la causal b) del Reglamento de la Ley N° 29151 del predio de 822 892,31 m<sup>2</sup> ubicado frente a la carretera Panamericana Norte, altura de la subida de la variante de Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".





## **RESOLUCIÓN N° 161 -2019/SBN-DGPE**

9. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que "Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.". (El subrayado y el énfasis es nuestro).

10. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades, previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**.

11. Que, Como parte de la calificación, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la SDDI", elaboró el Informe Preliminar N° 1168-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de octubre de 2019, que contiene el diagnóstico técnico de la solicitud, donde sobre la titularidad del predio señaló:

"(...)

### **3.2 De la titularidad de "el predio":**

- a) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado - SBN y la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que "el predio" se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión (13 382 257,00 m<sup>2</sup>) del predio denominado "PARCELA 1A", inscrito **a favor del Ministerio de la Producción** en la **Partida N° 13409092** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, identificado con Código Único SINABIP - **CUS N° 90253**, acorde con la información contenida en el Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N° 1346544 de fecha 21/02/2019.
- b) De la lectura de la Partida N° 13409092 (actualizada a la fecha de emisión del presente informe), se precisa que el predio inscrito en la mencionada partida, fue transferido al actual titular mediante la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06/02/2019 para la ejecución del Proyecto denominado: "Parque Industrial de Ancón". Asimismo, mediante Resolución N° 210-207/SBN-DGPE-SDDI del 30/03/2017, se suspende desde el 26 de junio de 2015 hasta noviembre de 2025, el computo de plazo de un (01) año para que obtenga el cambio de zonificación y de dos (02) años para presentar programa o Proyecto de inversión, otorgado al Ministerio de la Producción, acto inscrito como Carga en el Asiento D00002 de la partida en mención.

**3.3** En tal sentido, al estar "el predio" superpuesto en su totalidad con predio que no es de titularidad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, no corresponde continuar con posteriores evaluaciones."

12. Que, en ese sentido, como bien lo señala la Resolución N° 966-2019/SBN-DGPE-SDDI en su décimo considerando, y conforme al marco normativo expuesto, "el predio" no constituye un bien de dominio privado del Estado, representado por esta



Superintendencia, al encontrarse bajo la titularidad del Ministerio de la Producción conforme consta de la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de Lima, y por tanto no corresponde evaluar la solicitud de venta directa presentada.

13. Que, por ende, habiendo ya quedado establecido que esta Superintendencia no es competente para conocer su solicitud de venta directa al tratarse de un predio de propiedad del Ministerio de la Producción, y por tanto no corresponde emitir pronunciamiento sobre el cumplimiento de la causal, y por tanto sobre lo manifestado por "la administrada" en cuenta señala que no se ha valorado la documentación presentada a fin de cumplir con los requisitos para la venta directa bajo la causal b) del artículo 77 de "el Reglamento".

14. Que, no obstante ello, es de mencionarse que el literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" establece que: "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 mismo que debe presentarse en 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 entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes 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, conforme el que en concordancia con el literal i. del artículo 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, Directiva que regula el Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad.

15. Que, sobre lo señalado, debemos indicar que no basta la intención de desarrollar un proyecto, sino que el mismo debe ser declarado de interés nacional o regional por el sector o la entidad competente, de acuerdo a la normativa y política del Estado, resolución que no ha sido presentada por "la administrada".

#### **Sobre la solicitud de reversión de "el predio" a favor del Estado.**

16. Que, asimismo, "la administrada" solicita se proceda a realizar la reversión a favor del Estado del predio inscrito en la Partida N° 12166050 del Registro de Predios de Lima, transferido a favor del Ministerio de la Producción en mérito de la Resolución N° 123-215/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de febrero de 2015, con la finalidad de que destine al proyecto denominado "Parque industrial de Ancón, en el marco del Programa Nacional de Diversificación Productiva", otorgándole un plazo de un (1) año para que gestione y obtenga el cambio de zonificación, así como el plazo de dos (2) años para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los planes y estudios respectivos, así como presentar el contrato de adjudicación o concesión inscrito en la partida correspondiente; al haber transcurrido el plazo otorgado sin haber cumplido el Ministerio con lo estipulado. Punto aparte, debe aclararse que el predio inscrito en la Partida N° 12166050 fue acumulado en la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de Lima.

17. Que, cabe indicar que mediante Resolución N° 210-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de marzo de 2017, se aprobó "SUSPENDER desde el 26 de junio de 2015 hasta noviembre de 2025, el cómputo del plazo de un (1) año y de dos (2) años, respectivamente, otorgado al MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN en los artículos quinto, sexto y séptimo de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015, para que cumpla con: a) gestionar y obtener el cambio de zonificación; b) presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución; y, c) presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la Partida Registral respectiva, bajo apercibimiento de reversión a favor del Estado del predio de 13,382,257.00 m<sup>2</sup>, denominado "Parcela 1A", ubicado a la altura aproximada del kilómetro 45 + 850 hasta el kilómetro 50 + 750 de la Autopista Carretera Panamericana Norte, ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 13409092 del Registros de Predios de la



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 161 -2019/SBN-DGPE**

Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 90253, por lo fundamentos expuestos en la presente Resolución.”.

**18.** Que, es de precisar que la suspensión del plazo para el cumplimiento de la finalidad para la cual se transfirió el predio, se encuentra sustentado en la documentación presentada por el Ministerio de la Producción emitida por el Ministerio de Defensa, que da cuenta de la existencia de artefactos de uso militar (minas, espoletas, artificios, granadas, entre otros) sobre el predio, presentando un cronograma de “Limpieza de Campo de Batalla y Destrucción de Artefactos Explosivos” el cual culminará en noviembre del 2025.

**19.** Que, en ese sentido, no puede evaluarse la reversión del predio a favor del Estado al encontrarse suspendido el plazo para el cumplimiento de las condiciones para su transferencia a favor del Ministerio de la Producción, quien ostenta la titularidad del predio inscrito en la Partida Registral N° 13409092 del Registros de Lima.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

### **SE RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN EMPRESARIOS INDUSTRIALES DE LA SOCIEDAD ANDINA (AEIDESA)** contra lo dispuesto en la Resolución N° 966-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de octubre de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese:



*[Firma manuscrita]*  
Abog. Victor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES