



## **RESOLUCIÓN N° 0117-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de febrero de 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 478-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN**, representada por su presidente **LEONCIO ARMANDO GARGATE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 51 048.71 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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 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 escrito presentado el 04 de abril de 2019 (S.I. N° 11358-2019) la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN**, representada por su presidente Leoncio Armando Gargate (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 8); **b)** copia simple del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima, el 27 de marzo de 2019 (fojas 9); **c)** copia certificada de la Partida Registral N.° 13706685 emitida por la Oficina Registral de Lima, el 03 de abril de 2019 (fojas 12); **d)** copia certificada de la Partida Registral N° 13435623 de la Oficina Registral de Lima (fojas 14); **e)** copia simple del Oficio N° 952-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 22); **f)** copia certificada de la Resolución N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de julio de 2016 (fojas 24 al 38); **g)** memoria descriptiva suscrita por el

Arquitecto Jose E. Vásquez Colina, de noviembre de 2018 (fojas 39); y, **h)** plano perimétrico: lamina P-01 suscrita por el Arquitecto Jose E. Vásquez Colina, de noviembre de 2018 (fojas 41).

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 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").

5. Que, 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación está Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "la administrada", así como los antecedentes registrales de "el predio", emitiendo el Informe Preliminar N° 683-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2019 (foja 683), que concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13706685 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12), con CUS N° 100439.
- ii) Se superpone con las servidumbres de las líneas de transmisión de alta tensión siguientes: 1 407,11 m<sup>2</sup> (2,76%) con la faja de servidumbre de la L.T. S.E. LOMERA S.E. ZAPALLAL (L-2117) otorgada a la empresa REP; 1 404,59m<sup>2</sup> (2,75%) con la faja de servidumbre de la L.T. HUACHO – ZAPALLAL (L-2212) otorgada a la empresa REP. Asimismo, ambos se superponen en 267,07 (0,52%).
- iii) 2 682,30 m<sup>2</sup> (representa el 5,25% de "el predio") se encuentra afectada por la faja de servidumbre de una línea de mediana tensión de 10 Kv.



## RESOLUCIÓN N° 0117-2020/SBN-DGPE-SDDI

- iv) 640,95 m<sup>2</sup> (representa 1,26% de "el predio") se superpone con el proceso judicial identificado con Legajo N° 201-2015, de materia legal: Prescripción Adquisitiva, cuyo estado es No Concluido.
- v) Se superpone totalmente con el proyecto "Tren de Cercanías de Lima Norte" solicitada con la S.I. N° 16344-2016, siendo necesario que el MTC informe si continúa interesado en dicha área.
- vi) recae totalmente con la zonificación Gran industria – I3, zona destinada para establecimientos industriales.

9. Que, en atención a lo indicado en el numeral v) del considerando anterior, esta Subdirección mediante el Oficio N° 2671-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 (fojas 50), reiterado con el Oficio N° 267-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2020 (fojas 52), requirió al Ministerio de Transporte y Comunicaciones (en adelante el "MTC") se pronuncie respecto a la reserva solicitada mediante el Oficio N° 415-2016-MTC-09 del 21 de junio del 2016 (S.I. N° 16344-2016), toda vez que "el predio" se superpone totalmente con el proyecto "Tren de Cercanías de Lima Norte"; otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para atender la consulta, bajo apercibimiento de prescindir de la información solicitada.

10. Que, en atención al requerimiento efectuado, la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes del Ministerio de Transporte y Comunicaciones mediante el Oficio N° 0012-2020-MTC/19.01 presentado el 30 de enero de 2020 (S.I N° 02695-2020) (fojas 53), informó a esta Subdirección que si ha previsto la inclusión del proyecto "Tren de Cercanías de Lima Norte" hoy denominado "Ferrocarril Barranca - Lima", dentro de la Programación Multianual de Inversiones - PMI 2021-2023, razón por la cual precisan que se mantenga la reserva de "el predio" para el desarrollo del referido proyecto hasta que se defina el trazado del "Ferrocarril Barranca - Lima" por el consultor contratado.

11. Que, si bien es cierto se ha determinado que "el predio" es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, también lo es que, éste se superpone con el proyecto "Tren de Cercanías de Lima Norte" hoy denominado "Ferrocarril Barranca - Lima", sobre el cual el Ministerio de Transporte y Comunicaciones ha solicitado su reserva, restringiendo su libre disponibilidad, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 77<sup>1</sup> del "Reglamento", que prevé la potestad para denegar la venta directa respecto de un predio, en caso que el Estado tenga planificado o proyectado ejecutar en

<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa

(...)

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."



éste obras de interés público u otras actividades que tengan importancia o relevancia colectiva.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, asimismo corresponde informar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N°128 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2020; y, el Informe Técnico Legal 0129-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2020.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN**, representada por su presidente Leoncio Armando Gargate, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo segundo considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
POI 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES