



RESOLUCIÓN N° 1271-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1167-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL "HORIZONTE HUANCVELICANO"** representado por Rafael Hernán Espinal Rodríguez, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 192 591,63 m², ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

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 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 7 de noviembre de 2019 (S.I. N° 36113-2019), **PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL "HORIZONTE HUANCVELICANO"** representado por Rafael Hernán Espinal Rodríguez (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de los Documentos Nacionales de Identidad de Rafael Hernán Espinal Rodríguez y Felix Cáceres Peña (fojas 3); **2)** copia simple del Oficio N° 3154-2019/SBN-DGPE-SDDI emitido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 12 de setiembre de 2019 (fojas 5); **3)** copia simple de la anotación de inscripción del título N° 2016-00764044 del 25 de mayo de 2016 que conduce la constitución de la Asociación



denominada Proyecto Parque Industrial Horizonte Huancavelicano en la partida registral N° 13644021 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **4)** copia simple de la búsqueda de solicitudes de ingreso del portal *web* de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 9); y, **5)** copia simple del plano perimétrico y de localización P-01 suscrito por la arquitecta Raquel Luna Fernández, C.A.P. 3299 (fojas 10).

4. Que, el procedimiento 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, 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.º 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. 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.

7. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación, emitió el Informe Preliminar N° 1518-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2019 (fojas 11), el que concluye, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** de la evaluación realizada por esta despacho y en virtud a la documentación técnica presentada por "el administrado" "el predio" resulta con un área gráfica de 187 135,70 m²; **ii)** el área de 64 637,49 m² (que representa 34,54% de "el predio") se superpone con un predio denominado PARCELA 2-A inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria en la partida registral N° 13691739 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12); **iii)** el área de 77 877,74 m² (que representa 41,62% de "el predio") se superpone con un predio denominado AREA REMANENTE PARCELA 2 inscrito a favor de Compass Fondo de Inversión Inmobiliario I en la partida registral N° 13221869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 12); y, **iv)** el área de 44 620,47 m² (que representa 23,84% de "el predio") se superpone con un predio denominado PARCELA 1 inscrito a favor de la Corporación Lindley S.A. en la partida registral N° 13221867 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.



RESOLUCIÓN N° 1271-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32¹ y artículo 48² de "el Reglamento" concordado con la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa efectuada por "el administrado" deviene en improcedente por cuanto "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

9. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1493-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1518-2019-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL "HORIZONTE HUANCVELICANO"** representado por Rafael Hernán Espinal Rodríguez, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABGG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ 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.

² Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente