



RESOLUCIÓN N° 690-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 343-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO DE APOYO AL DESARROLLO COMUNAL PERÚ**, representado por su presidente Julio Melquiades Alvites Paredes, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 684 295,58 m², ubicada en el Kilómetro 44-48 de la carretera Panamericana Norte margen derecho de la variante 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 virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 15 de mayo del 2017 (S.I. N° 14886-2017), la Asociación Centro de Apoyo al Desarrollo Comunal Perú, representado por su presidente Julio Melquiades Alvites Paredes (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** carta poder del 13 de mayo del 2017 (fojas 4); **b)** copia simple del certificado de vigencia de poder emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **c)** memoria descriptiva de marzo del 2010 (fojas 8); **d)** plano perimétrico de marzo del 2010 (fojas 10); **e)** constancia de registro de contribuyente emitido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital



de Ancón el 16 de agosto del 2010 (fojas 11); **f**) constancia de posesión especial emitida por la Gerencia de Servicios de la Ciudad y Proyección Social de la Municipalidad Distrital de Ancón de agosto del 2010 (fojas 12); **g**) copia simple del acta de inspección fiscal emitida por la Tercera Fiscalía Provincial Mixta de Puente Piedra del 20 de mayo del 2010 (fojas 13); **h**) certificado de posesión emitido por la Subprefecta del Distrito de Ancón el 3 noviembre del 2010 (fojas 16); **i**) garantías personales y posesorias emitida por la Subprefecta del Distrito de Ancón el 3 de noviembre del 2010 (fojas 18); y, **j**) copia legalizada de la escritura pública de transferencia de posesión de terreno celebrado el 8 de mayo del 2010 (fojas 20).



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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 787-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio del 2017 (fojas 24), actualizado mediante Informe Preliminar N° 613-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2019 (fojas 33) concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) 437 600,74 m² (11,87 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12175376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41681 (fojas 42), y asignado en administración a favor del Servicio de Parques de Lima de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en mérito de la Resolución N° 255-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo del 2016, para la creación del Parque Recreativo Temático de Lima Norte.





RESOLUCIÓN N° 690-2019/SBN-DGPE-SDDI



ii) 1 360 418,95 m² (36,89 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 12175372, 13409089, 13634439 y 12020201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS Nros. 41679, 90251, 97520 y 40939 (fojas 45, 52, 66 y 70), y afectados en uso a favor del Ministerio de Ambiente, en mérito de la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2011, para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi".

iii) 1 063 853,33 m² (28,85 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225 (fojas 54), precisando además que la referida área de 619 055,31 m² (16,79 %) se encuentra afectada en uso inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú.

iv) 746 301,30 m² (20,24 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 13634438, 13740344 y 13740343 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS Nros. 97522, 122887 y 122886 (fojas 62, 79 y 80).

v) 38 194,27 m² (1,04 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Ancón y el Ministerio de la Producción en las partidas registrales Nros. 13286249 y 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS Nros 10962 y 90253 (fojas 77 y 81).

vi) 40 951,83 m² (1,11 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin registral a favor del Estado.

vii) Según Ficha Técnica N° 0848-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre del 2014, se observa que el área de 1 911 099,32 m² (32,30 % "el predio") se encuentra parcialmente ocupado por el Instituto de Desarrollo y Promoción de la Pequeña y Medina Empresa - INDEPROPYME, con construcción de material noble con techo de eternit y el resto se encuentra libre de ocupación.

viii) Se encuentra en zonificación Residencial de Densidad Media – RDM (32,89 %), zona de recreación pública –parque zonal C –ZRP (33,65 %) y otros usos – Ministerio de Defensa (36,85 %).

9. Que, en relación al área de 40 951,83 m² (1,11 % de "el predio") se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48^{o1} de "el Reglamento" y al quinto considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

¹ Artículo 48°.-

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.



10. Que, respecto al área de 2 455 269,27 m² (66, 59 % de “el predio”) no puede ser objeto de acto de disposición alguno en virtud de la normativa citada en el quinto considerando, toda vez que se superpone con área de titularidad del Ministerio de la Producción y de la Municipalidad Distrital de Ancón, con áreas afectadas en uso a favor del Ministerio del Ambiente y Ministerio de Defensa – Ejército del Perú y áreas bajo la administración del Servicio de Parques de Lima de la Municipalidad Metropolitana de Lima, conforme a los porcentajes detallados en el octavo considerando.



11. Que, el área de 1 191 099,32 m² (32,30 % de “el predio”) constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad por lo que corresponde a esta Subdirección determinar su libre disponibilidad y si la solicitud presentada por “la administrada” cumple con los requisitos exigidos por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, invocada en su solicitud de venta directa, según la cual debe cumplir con 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.



12. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

13. Que, en el caso en concreto, ha quedado determinado en campo que respecto al 32,30 % de “el predio” no cumple con dos de los requisitos señalados para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que el área en evaluación se encuentra parcialmente ocupada por el Instituto de Desarrollo y Promoción de la Pequeña y Medina Empresa - INDEPROPYME, con construcción de material noble con techo de eternit y el resto se encuentra libre de ocupación; tal como consta en la Ficha Técnica N° 0848-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre del 2014, elaborada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.



14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” no corresponde evaluar los documentos presentados con los cuales pretende acreditar formalmente (calificación formal) el ejercicio de la posesión en “el predio”.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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, la Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019; el Informe de Brigada N° 837-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0853 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 690-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO DE APOYO AL DESARROLLO COMUNAL PERÚ**, representado por su presidente Julio Melquiades Alvites Paredes, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.0.1.8



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES