



**RESOLUCIÓN N° 0860-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El expediente N° 334-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑAS EMPRESAS INDUSTRIALES N° 1 – HUAYCÁN APEI - HUAYCÁN**, representada por su presidente Luis Garma Ballón, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 6 578,24 m<sup>2</sup>, ubicada en la Manzana D, Lote 05 de la zona parque industrial del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán en el distrito de Ate, 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 mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 47º y 48º 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 12 de marzo de 2020 (S.I. N° 06831-2020), la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑAS EMPRESAS INDUSTRIALES N° 1 – HUAYCÁN APEI - HUAYCÁN**, representada por su presidente Luis Garma Ballón (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa a su favor “el predio”; para tal efecto adjunta la documentación siguiente: a) copia simple del certificado de vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); b) copia simple del formato N° 06 – memoria descriptiva del proyecto sin fecha (fojas 19); c) copia simple del formato N° 07 – componente ambiental sin fecha (fojas 20); d) copia simple de la carta de presentación del proyecto de fecha 24 de mayo del 2005 (fojas 22); e) formato V-04 – comunicación de observaciones de fecha 16 de junio del 2005 (fojas 23); f) formato V-04 – comunicación de observaciones de fecha 30 de junio del 2005 (fojas 24); g) dos juegos del reporte N° E-02 – registro de evaluación elegibilidad del proyecto preliminar emitido por el Programa de Emergencia Social Productivo “A Trabajar Urbano” del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo del 1 de junio del 2005 (fojas 25); h) copia simple

del formato N° 01 – cartilla de presentación del proyecto preliminar sin fecha (fojas 29); i) copia simple del anexo N° 10 – compromiso de transferencia de la obra a la entidad encargada del 24 de mayo del 2005 (fojas 34); j) copia simple del anexo N° 13 – declaración jurada del representante legal del organismo proponente y del compromiso de elaborar el proyecto definitivo de fecha 24 de mayo del 2005 (fojas 35); k) copia simple del anexo N° 14 – declaración jurada de no inhabilitación para contratar con el Estado de fecha 24 de mayo del 2005 (fojas 36); l) copia simple del anexo N° 17 – declaración jurada de aportes del organismo proponente para el proyecto y declaración jurada de donaciones de fecha 12 de julio del 2005 (fojas 37); m) copia simple del anexo N° 18 – declaración jurada aportes al proyecto por el cofinanciante del 12 de julio del 2005 (fojas 38); n) copia simple del anexo N° 20 – declaración jurada de compromiso de operaciones y mantenimientos de la obra por el organismo proponente de fecha 12 de julio del 2005 (fojas 39); ñ) copia simple del anexo N° 21 – declaración jurada del responsable técnico de fecha 12 de julio del 2005 (fojas 40); o) copia simple del informe técnico de tipo de suelos (fojas 41); p) copia simple del Oficio N° 459-2004-SGOPP-GDU/MDA emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 14 de diciembre del 2004 (fojas 45); q) copia simple del autorización ejecución de obra en áreas de usos publico N° 1308-05-SGOPP-GDU/MDA (fojas 46); r) copia simple del anexo N° 26 - compromiso de operación y mantenimiento por la entidad encargada firmado por la Municipalidad Distrital de Ate el 2 de diciembre del 2005 (fojas 48); s) copia simple del convenio de ejecución de obra N° 18-0045-09-PR firmado el 20 de diciembre del 2005 (fojas 49); t) copia simple de dieciséis (16) fotografías (fojas 61); y, u) copia simple del plano de modificación del PTL (fojas 70).

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, por su parte 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, 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 complementa 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 Preliminar N.° 499-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2020 (fojas 71), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) el área registral es de 6 578,24 m<sup>2</sup> y el área de la base gráfica de la SBN es de 6 903,83 m<sup>2</sup>; ii) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02134084 del Registro de Predial

Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 32114, que constituye área de equipamiento urbano destinado a Uso Deportes, el cual fue materia de extinción de afectación de uso mediante Resolución N° 260-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero del 2020, encontrándose pendiente de inscripción registral (fojas 76); iii) se encuentra totalmente superpuesto en la zonificación denominada: Zona de Recreación Pública – ZRP, áreas destinadas para el uso de recreación pasiva: jardines, miradores, áreas verdes, plazas, parques, espectáculos al aire libre. Recreación activa: Losas deportivas diversas, piscinas, servicios comentarios. No se permitirán edificaciones que sean de uso público ni edificaciones permanentes: y, iv) según el Informe N° 1192-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 21 de julio de 2017, “el predio” se encuentra cercado en su perimétrico con material noble, en cuyo interior se ha instalado una cancha de fútbol con Grass sintético, cercado con una malla metálica, con un área aproximada de 2 665,58 m<sup>2</sup> (40,52 %), cuenta con graderías, techo de lona, área de servicios higiénicos y un área destinada a la venta de golosinas, así mismo colindante a la cancha, se encuentra andenerías con gradas para el acceso al área deportiva, no obstante el restante de 3 912,66 m<sup>2</sup> (59,48%) se encuentra desocupada y se encuentra colindando con la canchero de Ripio.

9. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, si estos perdieran su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, lo que deberá ser materia de análisis como ocurre en el presente caso, podrían ser materia de venta directa, debiendo para ello –el(los) administrado(s)- cumplir con acreditar el cumplimiento de los requisitos de la causal de venta directa invocada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.5 del artículo de la “Directiva N° 006-2014/SBN” [\[1\]](#)

10. Que, en tal sentido, a fin de que proceda la venta directa invocada por “la administrada”, ésta además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, debe acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, a través de los cuales “la administrada” pretendía acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

11.1. Las copias simples del formato N° 06 – memoria descriptiva del proyecto sin fecha, formato N° 07 – componente ambiental sin fecha, carta de presentación del proyecto de fecha 24 de mayo del 2005, formato V-04 – comunicación de observaciones de fecha 16 de junio del 2005, formato V-04 – comunicación de observaciones de fecha 30 de junio del 2005, formato N° 01 – cartilla de presentación del proyecto preliminar sin fecha, anexo N° 10 – compromiso de transferencia de la obra a la entidad encargada del 24 de mayo del 2005, anexo N° 13 – declaración jurada del representante legal del organismo proponente y del compromiso de elaborar el proyecto definitivo de fecha 24 de mayo del 2005, anexo N° 14 – declaración jurada de no inhabilitación para contratar con el Estado de fecha 24 de mayo del 2005, anexo N° 17 – declaración jurada de aportes del organismo proponente para el proyecto y declaración jurada de donaciones de fecha 12 de julio del 2005, anexo N° 18 – declaración jurada aportes al proyecto por el cofinanciante del 12 de julio del 2005, anexo N° 20 – declaración jurada de compromiso de operaciones y mantenimientos de la obra por el organismo proponente de fecha 12 de julio del 2005, anexo N° 21 – declaración jurada del responsable técnico de fecha 12 de julio del 2005; y, el informe técnico de tipo de suelos; constituyen documentos privados, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión.

11.2. Las copias simples de dos juegos del reporte N° E-02 – registro de evaluación elegibilidad del proyecto preliminar emitido por el Programa de Emergencia Social Productivo “A Trabajar Urbano” del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo del 1 de junio del 2005, Oficio N° 459-2004-SGOPP-GDU/MDA emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 14 de diciembre del 2004, autorización ejecución de obra en áreas de usos publico N° 1308-05-SGOPP-GDU/MDA, anexo N° 26 - compromiso de operación y mantenimiento por la entidad encargada firmado por la Municipalidad Distrital de Ate el 2 de diciembre del 2005 y el convenio de ejecución de obra N° 18-0045-09-PR firmado el 20 de diciembre del 2005; no constituyen documentación idónea en la medida no se puede determinar su correspondencia con “el predio” (datos técnicos).

[\[1\]](#) De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.

12. Que, en virtud a lo señalado en el considerado precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 3434-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2020 (en adelante “el Oficio”) (foja 81), requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión respecto de “el predio”; **ii)** adjuntar medio probatorio<sup>[2]</sup> que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (para el caso de la causal c); **iii)** adjuntar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere (para el caso de la causal c); y, **iv)** acreditar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 (para el caso de la causal d); 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”, para que subsane las observaciones advertidas, 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”)

13. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 21.4<sup>[3]</sup> del artículo 21 del “TUO de la LPAG”, “el Oficio” fue notificado el 26 de noviembre del 2020, en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud, siendo recibido por Marco A. Loayza Meza, quien se identificó con DNI N° 10783271 y declaró ser gerente; tal como consta del cargo del mismo (fojas 81), motivo por el cual el plazo de 15 (quince) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, para subsanar las observaciones advertidas, de acuerdo al numeral 143.4 del artículo 143 del “TUO de la Ley N° 27444”, venció el 18 de diciembre del 2020.

14. Que, mediante escrito presentado el 17 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22861-2020), “la administrada” antes del vencimiento del plazo otorgado, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) memoria descriptiva del Lote 5 de la Manzana D Parque Industrial Nro. 1 de Huaycán (fojas 84); b) copias simples de 4 fotografías (fojas 87); c) ubicación y localización – U1 (fojas 86); y, d) plano perimétrico P-1 (fojas 87).

15. Que, en virtud de la documentación citada en el considerando anterior y la normativa prescrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección determinará si “el administrado” ha cumplido con subsanar la observación descrita en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

15.1 Respecto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:

“La administrada” señala que su solicitud se enmarca en el literal c), por lo que ha cumplido con subsanar la primera observación.

15.2 Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión mayor antes del 25 de noviembre de 2010:

[2] i) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio, cabe señalar que se ha presentado HR y PU del año 2017. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.

ii) Testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.

iii) Acta de inspección judicial del predio.

iv) Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

[3] Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

De la revisión de la documentación presentada por “el administrado” se ha determinado lo siguiente:

- Copia simple copias simples de 4 fotografías (fojas 87); no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la solicitud de venta directa en la medida que no se puede determinar su correspondencia con “el predio” (datos técnicos).

15.3 Respecto a presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente:

“La administrada”, no adjunta el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de” el predio” si la hubiere. En tal sentido no ha cumplido con subsanar la tercera observación que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”.

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar dos de las observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 0994-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 1001-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑAS EMPRESAS INDUSTRIALES N° 1 – HUAYCÁN APEI - HUAYCÁN**, representada por su presidente Luis Garma Ballón, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de 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.º 20.1.1.4.

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**