

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 169-2018/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 20 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 1051-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INDUSTRIAS ARGUELLES Y SERVICIOS GENERALES S.A.C.**, representada por su Gerente General Karen Marianella Pasco Flores, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 990 000,00 m², ubicado Pampas de Piedras Gordas, altura del kilómetro 39,5 de la carretera Panamericana Norte, 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 la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, 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 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° 016-200-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 26 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45256-2017), Industrias Arguelles y Servicios Generales representada por su Gerente General, Karen Marianella Pasco Flores (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa para ejecutar el proyecto de construcción de viviendas sociales (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del proyecto de construcción de viviendas sociales (fojas 2 al 9); **b)** copia de la vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas (fojas 10 al 12); **c)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Luis Swayne Barrios en diciembre de 2017 (fojas 14 y 15); **d)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Luis Swayne Barrios en diciembre de 2017 (fojas 16); y, **e)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Luis Swayne Barrios en diciembre de 2017 (fojas 17).



4. Que, con escrito presentado el 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45755-2017), "el administrado" adjunta la copia literal de la partida registral N° 12175516 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18 al 31).

5. 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN de la 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").

6. Que, el artículo 32° del glosado cuerpo normativo, 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, el numeral 5.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, establece 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.

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "el administrado" y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 193-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2018 (fojas 32 y 33) el cual concluye que: **i)** de la evaluación de la documentación técnica presentada se obtiene un área de 990 033,12 m², la cual discrepa con la solicitada (990 000,00 m²) y será materia de análisis; **ii)** 737 632,65 m², que representa el 74,51% de "el predio", se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12175573 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 34 al 36), y entregado en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), con Resolución N° 251-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de setiembre de 2011 (fojas 50) en el marco de lo dispuesto en la Ordenanza N° 1018 expedida por la referida comuna, para que se destinara a Parque Zonal; y **iii)** 25 400,47 m², que representa el 25,49% de "el predio", se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12175516 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 37 al 43), y afectado 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 (fojas 47), para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi".



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 169-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando que antecede, la solicitud de venta directa deviene en improcedente toda vez que el 74,51% de "el predio" no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia y el 25,49% de "el predio" se encuentra afectado en uso, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"²; razones por las cuales "el predio" no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 249-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2018; y los Informes Técnico Legales N° 179 y 180 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **INDUSTRIAS ARGUELLES Y SERVICIOS GENERALES S.A.C.** representado por su Gerente General Karen Pasco Flores, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.8



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

¹ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.