



## **RESOLUCIÓN N° 262-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de abril de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 056-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE MEDIANAS Y MICRO PEQUEÑAS EMPRESAS DEL PERÚ – COEP**, representada por sus dirigentes responsables **JORGE FELICIANO PALOMINO GUTIÉRREZ, YGNACIO BALDEÓN OBREGÓN y PASTOR LÓPEZ CASTILLO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 4 500,000 m<sup>2</sup>, ubicada entre el Km. 47.5 y 49.5 de la Variante de Pasamayo, distrito de Ancón, 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 y el Decreto Supremo N° 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 provechamiento 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 23 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35579-2016), la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE MEDIANAS Y MICRO PEQUEÑAS EMPRESAS DEL PERÚ – COEP**, representada por sus dirigentes responsables **JORGE FELICIANO PALOMINO GUTIÉRREZ, YGNACIO BALDEÓN OBREGÓN y PASTOR LÓPEZ CASTILLO** (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1 a 13). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Pastor López Castillo, Jorge Feliciano Palomino Gutiérrez e Ygnacio Baldeón Obregón (fojas 15 a 17); **2)** plano perimétrico de “el predio” lámina P-01, suscrito por el Ing. Civil Enrique Hurtado de Mendoza Nuñez de julio de 2014 (fojas 19); **3)** memoria descriptiva de “el predio”, suscrito por el Ing. Civil Enrique Hurtado de Mendoza Nuñez el 15 de julio de 2011 (fojas 21 y 22); **4)** plano de distribución de “el predio” lámina D-01, suscrito por el Ing. Industrial Edgar A. Palomino



Mamani de diciembre de 2016 (fojas 24); **5)** copia simple del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 28 de noviembre de 2000 (fojas 26); **6)** copia simple del certificado de jurisdicción, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 3 de noviembre de 2009 (fojas 28); **7)** copia simple de la constancia de jurisdicción, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 28 de noviembre de 2000 (fojas 30); **8)** copia simple del informe N° 028-2000-VM/MDA, emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 21 de noviembre de 2000 (fojas 33 y 34); **9)** copia simple de la resolución prefectural N° 1554-2005-G-1508/P-Lima, emitida por la Prefectura de Lima el 9 de diciembre de 2005 (fojas 36); **10)** copia simple de la resolución de gobernación N° 131-2011-1508-IN-LIMA/GOB.ANCON, emitida por la Gobernación de Ancón el 12 de setiembre de 2011 (fojas 38); **11)** copia simple de la copia literal de la Partida Registral N° 13409092 emitida por la Zona Registral N° IX Sede Lima el 2 de diciembre de 2004 (fojas 40 y 41); **12)** copia literal de la Partida Registral N° 11711629 emitida por la Zona Registral N° IX Sede Lima el 12 de diciembre de 2016 (fojas 43 a 46); **13)** copia simple de la carta N° 028-2015-MINAM/DVMDERN, emitida por el Viceministro de Desarrollo Estratégico de los Recursos Naturales el 6 de febrero de 2015 (fojas 47 y 48); **14)** copia simple del informe técnico N° 10 T-12.J.2/10.00, emitido por el Ministerio de Defensa Ejército del Perú el 17 de agosto de 2010 (fojas 50 a 52); **15)** copia simple del informe técnico de tasación – valuación comercial del terreno, emitido por la Dirección Nacional de Construcción el 9 de abril de 2010 (fojas 54 a 60); **16)** copia simple de la resolución N° 123-20157SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 6 de febrero de 2015 (fojas 61 a 64); **17)** copia simple de la constancia N° 300-2015/SBN-SG-UTD, emitida por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – Unidad de Trámite Documentario el 3 de marzo de 2015 (fojas 65); **18)** plano de zonificación N° 01, emitido por la Municipalidad de Lima en mayo de 2007 (fojas 66); **19)** presupuesto de pistas y veredas N° 0404046, suscrito por el Ingeniero Civil Alberto Jose Martínez Vargas el 14 de diciembre de 2016 (fojas 68 y 69); **20)** presupuesto de agua potable y alcantarillado N° 0601038, suscrito por el Ingeniero Civil Alberto José Martínez Vargas el 15 de diciembre de 2016 (fojas 71 a 77); **21)** presupuesto de sistema eléctrico, suscrito por el ingeniero civil Alberto José Martínez Vargas en diciembre de 2016 (fojas 79); y, **22)** proyecto de “Creación de un Parque Industrial y Cluster productivos en el distrito de Ancón, departamento de Lima”, suscrito por la Asociación Corporación de medianas y Micro Pequeñas Empresas del Perú – COEP el 1 de noviembre de 2016 (fojas 80 a 829).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, 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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.





## **RESOLUCIÓN N° 262-2017/SBN-DGPE-SDDI**

7. Que, por su parte, el 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.

8. 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.

9. 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 143-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2017 (fojas 830), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1. De la forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la Partida N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX. Sede Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 90253, a favor del Ministerio de la Producción, en mérito a la transferencia a título gratuito efectuada por El Estado, mediante Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI, para la ejecución del proyecto “Parque Industrial de Ancón”. Por otro lado el Ministerio de la Producción, solicitó la suspensión de plazo por causal no imputable, procedimiento en trámite que obra en el Expediente N° 557-2016/SBNSDDI.

(...)

11. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, tenemos que “el predio” se superpone totalmente con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de la Producción, en la partida registral N° 13409092 de la Oficina Registral de Lima (fojas 831), en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015, según la cual, entre otros, esta Subdirección aprobó la Transferencia Predial interestatal a su favor para la ejecución del proyecto denominado “Parque Industrial de Ancón” en el marco del Programa Nacional de Diversificación Productiva (fojas 61 a 64).

12. Que, en atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de la Producción, por lo que de acuerdo al artículo 32° de “el Reglamento” descrito en el séptimo considerando, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, disponiendo el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



13. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe de Técnico Legal N° 309-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2017.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION CORPORACIÓN DE MEDIANAS y MICRO PEQUEÑAS EMPRESAS DEL PERÚ – COEP**, representado por sus dirigentes responsables **JORGE FELICIANO PALOMINO GUTIÉRREZ, YGNACIO BALDEON OBREGÓN y PASTOR LÓPEZ CASTILLO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo tercer considerando de la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.4



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