



RESOLUCIÓN N° 328-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de junio de 2016

VISTO:



El Expediente N° 671-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA Y TALLER FORTALEZA DE ANCÓN** representada por su Presidente **EDGAR SEGUNDINO VILLANUEVA MEDINA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 040 000,00 m², ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de la Producción en la partida N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N° IX, signado con Código CUS N° 90253, 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), es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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, 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 425-2015-VIVIENDA-VMVU presentado el 22 de octubre de 2015 (S.I. N° 24820-2015), el Arq. Ricardo Vidal Núñez Viceministro de Vivienda y Urbanismo-MVCS nos corre traslado de la solicitud de venta directa formulada por la Asociación de Vivienda y Taller Fortaleza de Ancón representada por su presidente Edgar Segundino Villanueva Medina (en adelante "el administrado"), respecto de "el predio". Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** perfil del proyecto de inversión de "el administrado" (fojas 4); **2)** declaraciones juradas suscritas por el presidente Edgar Segundino Villanueva Medina de fecha 1 y 15 de febrero de octubre de 2015 (fojas 16); **3)** copia simple del libro de acta de constitución de "el administrado" de fecha 2 de octubre de 2015 (fojas 19); **4)** copia simple de los Documento Nacional de Identidad de los representantes de "el administrado" (fojas 25); **5)** copia simple del plano perimétrico-localización de "el predio" suscrito por el Arq. Jorge Luis Jara Castro de octubre de 2015 (fojas 28); y, **6)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Arq. Jorge Luis Jara Castro de octubre de 2015 (fojas 29).



4. Que, mediante oficio N° 481-2015-VIVIENDA-VMVU presentado el 25 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27917-2015) el Arq. Ricardo Vidal Núñez Viceministro de Vivienda y Urbanismo-MVCS solicita la evaluación de la solicitud de venta directa formulada por “el administrado”, debiendo esta Subdirección remitir copia de lo resuelto (fojas 30).

5. Que, mediante Oficio N° 526-2015-VIVIENDA-VMVU presentado el 28 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30461-2015), el Arq. Ricardo Vidal Núñez Viceministro de Vivienda y Urbanismo-MVCS nos traslada la solicitud mediante la cual “el administrado” a fin de realizar el saneamiento físico legal y la adjudicación de “el predio” adjunta los documentos siguientes: **1)** copia legalizada del testimonio de Escritura Pública de Constitución de “el administrado” del 1 de diciembre de 2015 (fojas 40); **2)** copia legalizada de la partida N° 13529453 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N° IX el 2 de diciembre de 2015 (fojas 48); **3)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Edgar Segundino Villanueva Medina (fojas 51); **4)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Lenin Iroito Loayza Ayala (fojas 52); **5)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Andrés Avelino Ayacho Meléndez (fojas 53); **6)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Marcelina Medina Guevara (fojas 54); **7)** Rayda Risayda Ramírez Loayza (fojas 55); **8)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Artemio Saturnino Salazar Medina (fojas 56); **9)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Catherine Sonia Seclén Salvador (fojas 57); **10)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Milagros Teresa Soto Medina (fojas 58); **11)** copia legalizada del Documento Nacional de Identidad de Flavio Jonathan García Sandoval (fojas 59); **12)** perfil del proyecto de inversión de “el administrado” (fojas 60); **13)** copia simple del plano perimétrico-localización de “el predio” suscrito por el Arq. Jorge Luis Jara Castro de diciembre de 2015 (fojas 84); y, **14)** simple del plano de trazado y localización de “el predio” suscrito por el Arq. Jorge Luis Jara Castro de diciembre de 2015 (fojas 85).

6. Que, mediante oficio N° 033-2016/VIVIENDA-VMVU presentado el 1 de febrero de 2016 (S.I. N° 02504-2016), el Arq. Ricardo Vidal Núñez Viceministro de Vivienda y Urbanismo-MVCS nos corre traslado de la solicitud de “el administrado” mediante la cual señala nuevo domicilio legal para efectos de ser notificados (fojas 88).

7. Que, mediante escrito presentado el 17 de febrero de 2016 (S.I. N° 03606-2016) (fojas 92), “el administrado” solicita audiencia a fin de tratar asuntos relacionados a la adjudicación de “el predio” para ser destinado a los usos de vivienda taller, comercio e industria.

8. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, en adelante “El Reglamento” y sus modificatorias, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva”).

9. 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° del “Reglamento”.

10. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establecen 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





RESOLUCIÓN N° 328-2016/SBN-DGPE-SDDI

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...".



11. 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.

12. 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.

13. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

14. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento

15. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 427-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2016 (fojas 103), se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 13409092 Oficina Registral de Lima, con Registro SINABIP 23725 de libro de Lima y CUS 90253, a favor del Ministerio de la Producción y en el Asiento D00002 de la Partida antes nombrada se encuentra inscrita una carga registral.

(...)"

16. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de la partida N° 13409092, se encuentra acreditado respecto de "el predio" que se superpone totalmente con el área de mayor extensión inscrita a



favor del Ministerio de la Producción, en virtud de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015, según la cual, esta Superintendencia aprobó la transferencia a su favor respecto “el predio”, para la ejecución del proyecto denominado “Parque Industrial de Ancón”, en el marco del Programa Nacional de Diversificación Productiva.

17. Que, en virtud de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; en la medida que fue transferido al Ministerio de la Producción, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “el administrado”, de conformidad con la normativa señalada en el décimo primer y décimo segundo considerando; debiéndose disponer su archivo una vez consentida la presente resolución.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, carece de objeto volver a diligenciar las observaciones contenidas en el Oficio N° 713-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2016 (fojas 99) al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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 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 y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 365-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2016 y la Resolución N° 051-2016/SBN-SG del 30 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA Y TALLER FORTALEZA DE ANCÓN** representada por su Presidente **EDGAR SEGUNDINO VILLANUEVA MEDINA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8


.....
Abog. Paola María Elisa Bustamante González
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario