



RESOLUCIÓN N°

0689- 2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 633-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CONFECCIONISTAS DE PARQUE INDUSTRIAL DE HUAYCAN – ACOPIH**, representado por el presidente Andres Zosimo Ventura Berrocal, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio 558.00 m² que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02134023 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 32116, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° 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 5 de julio de 2016 (S.I. N° 17572-2016) la **ASOCIACIÓN DE CONFECCIONISTAS DE PARQUE INDUSTRIAL DE HUAYCAN – ACOPIH**, representado por el presidente Andres Zosimo Ventura Berrocal, solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Andrés Zosimo Ventura Berrocal (fojas 7); **2)** copia simple de la Resolución N° 778-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2014 (fojas 8); **3)** copia simple de la partida registral N° 13182581 del Registro de Asociaciones (fojas 9); **4)** copia simple de la partida registral N° P02134023 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la



Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12); **5)** copia fedateada de impuesto predial – 2016 (fojas 17); **6)** copia fedateada de la declaración jurada del impuesto predial 2016 (fojas 18); **7)** determinación del impuesto predial 2016 (fojas 20); **8)** estado de cuenta – deudas por pagar 2016 (fojas 22); **9)** copia fedateada de la Constancia de Posesión del 17 de noviembre de 2013 otorgado por la Asociación de Pequeñas Empresas Industriales (fojas 23); **10)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 150-2014/MDA-GDU-SGPUC del 17 de febrero de 2014 (fojas 24); **11)** copia fedateada del Contrato de Transferencia de Posesión de Inmueble del 18 de febrero de 2014 (fojas 25); **12)** copia fedateada de la Constatación Policial emitido por la Gobernación de Ate – Dirección General de Gobierno Interior (fojas 28); **13)** copia fedateada del Certificado de Zonificación y Vías N° 63-2014-MML-GDU-SPHU del 15 de enero de 2014 (fojas 29); **14)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Cesar David Velasquez Herrera (fojas 32); **15)** plano perimétrico P-01 suscrito por el ingeniero civil Cesar David Velasquez Herrera (fojas 38).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”, desarrollado 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.

6. Que, el 03 de junio de 2012 entró en vigencia el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, mediante el cual se agregó el literal c) del artículo 77° cuyo texto es el siguiente:

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

“(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)”

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 1474-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, se determinó lo siguiente:

“(...)

- 4.1 El predio se encuentra totalmente (100% del área solicitada) en ámbito del predio de mayor extensión denominado Mz.-A, Lote-12 del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan, Zona Parque Industrial N° 1, **inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P02134023 del registro de predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 32116**, el cual de acuerdo al partida registral se encuentra inscrito como área verde y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, para el desarrollo de sus funciones. Asimismo en el Plano de Trazado y Lotización N° 318-COFOPRI-99-GT, inscrito en el Asiento 133 de la Partida Matriz N° P02010454 del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycan, el predio Mz A, Lote 12, corresponde al área destinada a Recreación Pública –Áreas Verdes del “Parque Industrial N° 1 de Huaycan”, **por lo que constituye un bien de dominio público**. Asimismo, según el asiento 00003, se inscribe la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate, para el desarrollo de sus funciones. Cabe señalar que mediante Resolución N° 774-2014/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2014 se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado; sin embargo no se extinguió la afectación en uso.
- 4.2 De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías adjunto, el predio se encuentra calificado como Vivienda Taller, de acuerdo a la Ordenanza N° 1099-MML.
- 4.3 Por otro lado, cabe indicar que la Ficha N° 0489-2014/SBN-DGPE-SDS del 19/02/2014, sobre el predio matriz, se indica que un área aproximada de 558,95 m² (la cual corresponde con el área solicitada Plano





RESOLUCIÓN N°

0689- 2016/SBN-DGPE-SDDI

N° 1041-2014/SBN-DGPE-SDS), se encuentra ocupada, por el Gremio de Artesanos, cercado con paredes y columnas de concreto, sin techo con puerta de metal.

(...)"

8. Que, en ese sentido, de la evaluación realizada se ha determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado; además que está afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate con la finalidad que lo destine a área verde, dicha afectación fue otorgada por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

9. Que, de conformidad con el artículo 32° del "Reglamento", esta Superintendencia solo 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.

10. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra afectado en uso a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE**, además que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el literal a) del numeral 2.1) del artículo 2° de "el Reglamento"; en consecuencia, no se es de libre disponibilidad por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud presentada.

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento, 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 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, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0813-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DE CONFECCIONISTAS DE PARQUE INDUSTRIAL DE HUAYCAN – ACOPIH**, representado por el presidente Andres Zosimo Ventura Berrocal por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo consentido la presente Resolución.

Artículo 3°.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia.

Regístrese, y comuníquese.



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES