



## **RESOLUCIÓN N° 792-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de noviembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 708-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA Y TALLER FORTALEZA DE ANCON**, representado por su presidente **EDGAR SEGUNDINO VILLANUEVA MEDINA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 040 000.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el 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 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 del 07 de julio de 2016 (S.I N° 17798-2016), la **ASOCIACION DE VIVIENDA Y TALLER FORTALEZA DE ANCON**, representado por su Presidente **EDGAR SEGUNDINO VILLANUEVA MEDINA**, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia certificada de la constitución de "la Asociación" (foja 6); **b)** copia simple de la ficha RUC de "la Asociación" (foja 14); **c)** copia simple de la Constancia Informativa de no estar inhabilitado o suspendido (fojas 17); **d)** copia simple del documento nacional de identidad del presidente de "la Asociación" (fojas 18); **e)** copia legalizada del Acta de Asamblea General Extraordinaria del 30 de julio de 2016 (fojas 22); **f)** copia simple de la Constancia de Posesión Especial, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón del 2





de enero de 2012 (fojas 25); **g)** copia certificada de la partida registral N° 13409092 de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 27); **h)** plano perimétrico localización de “el predio” lámina P-1, suscrito por el Arq. Jorge Luis Jara Castro de julio de 2016 (fojas 31); **i)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el Arq. Jorge Luis Jara Castro, de julio de 2016 (fojas 32); **j)** plano de trazado y lotización, lámina LT-1, suscrito por el Arq. Jorge Luis Jara Castro (fojas 34); **k)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por el Arq. Jorge Luis Jara Castro, de julio de 2016 (fojas 35); **l)** fotografías de “el predio” (fojas 40); y, **m)** copia simple del Registro de Padrón de Socios de “la Asociación” (fojas 44).

4. Que, asimismo, “La Asociación”, mediante escrito del 13 de julio de 2016 (S.I. N° 18486-2016) (fojas 1041), adjuntó los siguientes documentos: **a)** copia simple del Certificado de jurisdicción N° 02-11, del 10 de agosto de 2011 (fojas 1042); **b)** copia simple de la solicitud de certificado de parámetro o zonificación dirigido al Alcalde Distrital de Ancón, presentado el 12 de julio de 2016 (fojas 1043); y, **c)** copia simple de las constancias de posesión especial de los lotes 2 al 10, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 1044).

5. Que, mediante el escrito del 22 de julio de 2016 (S.I. N° 19569-2016) (fojas 1057), “la Asociación” adjuntó copia simple del Registro de Padrón Industria de “la Asociación” (fojas 1059).

6. Que, posteriormente, mediante escrito del 03 de agosto de 2016 (S.I. N° 20400-2016), “la Asociación” presentó los siguientes documentos: **a)** copia simple del Certificado Zonificación y Vías N° 05-2016/MDA/GDU/SGUCHU (fojas 1087); **b)** copia simple del Proyecto de Distribución Primería en 20 kv con operación inicial en 10 kv (fojas 11089); **c)** plano del Proyecto Sub-Sistema de Distribución Primaria , lámina MT-1 (fojas 1190); y, **d)** plano del Proyecto Sub-Sistema de Distribución Secundaria – Alumbrado Público, lámina BT-1 y MT-2 (fojas 1191).

7. Que, mediante escrito del 23 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25987-2016), “la Asociación” informó el retiro de dos socios (fojas 1197), adjuntando el Acta de Asamblea Extraordinaria correspondiente (fojas 1198).

8. 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.

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° de “el Reglamento”.

10. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, 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.

11. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta





## **RESOLUCIÓN N° 792-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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.

12. 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.

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

14. 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.

15. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de las solicitudes presentadas por "la Asociación", se emitió el Informe de Brigada N° 1401-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2016 (fojas 1208), mediante el cual se concluyó lo siguiente:

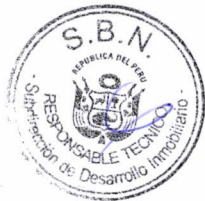
"(...)

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 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 Oficina Registral de Lima (fojas 1211), en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015, para la ejecución del proyecto denominado "Parque Industrial de Ancón" en el marco del Programa Nacional de Diversificación Productiva.



17. Que, en atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; en la medida que constituye propiedad del Ministerio de la Producción, por lo que de acuerdo al artículo 32° de “el Reglamento” descrito en el décimo primer considerando, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, disponiendo el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

18. 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 y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Técnico Legal N° 927-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA Y TALLER FORTALEZA DE ANCON**, representado por su Presidente **EDGAR SEGUNDINO VILLANUEVA MEDINA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** 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.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N° 5.2.1.8



**ABOG. Carlos Rodríguez Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES