

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0142-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 19 de diciembre de 2022

VISTO:

El expediente 641-2020/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN**, debidamente representada por su Presidente, Víctor Manuel Castañeda del Castillo, contra la Resolución 1012-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que desestima el recurso de reconsideración contra la Resolución 621-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 51 048,71 m², ubicado en el km. 46.5 de la carretera Panamericana Norte, del distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 13706685 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 100439 (en adelante el “predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a

su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los predios del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del "ROF de la SBN";

4. Que, a través del Memorándum 04028-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2022 (folio 240), la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN**, debidamente representada por su presidente, Víctor Manuel Castañeda del Castillo (en adelante la "recurrente"), para que sea resuelto en grado de apelación por la "DGPE";

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 2 de noviembre de 2022 (S.I. 29307-2022 [folio 211 al 239]), la "recurrente" cuestiona la Resolución 1012-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2022 (en adelante la "resolución impugnada" [folio 195 a 197]); conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1 Indica que, la SBN no ha emitido resolución que apruebe la reserva de "el predio" a favor del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, para el proyecto Tren de Cercanías. Asimismo, precisa que no se ha anotado la reserva de "el predio" en el SINABIP y no existe carga o gravamen que afecte el predio inscrito en la partida 13706685 de la Oficina Registral de Lima.
- 5.2 Cuestiona el Informe Preliminar 963-2022/SBN-DGPE-SDDI, al señalar que sin ninguna prueba se ratifique la reserva, sin haberse seguido el procedimiento para la reserva predial.
- 5.3 Afirma que, el 8 de septiembre de 2021 culminó el plazo de vigencia de la

Resolución Ministerial 702-2016-MTC101.02, que declaró de interés Nacional La Planificación y Desarrollo y ejecución, entre otros, del Proyecto Tren de Cercanías de Lima Centro.

Cabe precisar que, el primer fundamento del recurso de apelación, describe los documentos que obran en el expediente 641-2020/SBNSDDI; mientras que los argumentos señalados en el segundo y tercer fundamento, fueron descritos en manera de resumen en el párrafo precedente de la presente resolución (numerales 5.1, 5.2 y 5.3).

Asimismo, adjuntó a su escrito de apelación, los siguientes documentos: copia de la partida 11024322 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, copia de la partida 13706685 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y copia del Oficio 4201-2022/SBN-DGPE-SDDI.

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por la “recurrente” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 6.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- 6.2 Asimismo, el artículo 220¹ del “TUO de la Ley 27444”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.
- 6.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

- 6.4 En esa línea, la “recurrente” solicitó la venta directa de “el predio” mediante la S.I. 14159-2020 del 10 de septiembre de 2020 (folio 1 al 11), y la elección de su Directiva, presidida por Víctor Manuel Castañeda del Castillo, para el periodo del 10 de julio de 2022 al 09 de julio de 2024, se encuentra inscrita en el asiento A00028 de la partida 11024322 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (folio 236), por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.
- 6.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 de la citada Ley, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 6.6 La “resolución impugnada” fue notificada el 10 de octubre de 2022 (folio 201 al 203), y presentó su recurso de apelación el 2 de noviembre de 2022 (folio 230 al 239), dentro del plazo legal establecido, es decir hasta el 2 de noviembre de 2022.
- 6.7 En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la Ley 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”.
- 6.8 Por tanto, la “recurrente” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Descripción de los hechos

7. Que, mediante escrito del 10 de octubre de 2020 (S.I. 14159-2020) (folio 1 al 11), la “recurrente” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77 del Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, que a la fecha ha sido derogada por el “Reglamento”. En mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”², la “SDDI” adecuó el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste;

² Primera Disposición Complementaria Transitoria.- Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

8. Que, como resultado de la evaluación técnica, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar 963-2022/SBN-DGPE-SDDI (folio 84 al 85 vuelta), concluyendo – entre otros – respecto de “el predio” lo siguiente:

- 8.1 Mediante S.I. 16344-2016 (Oficio 415-2016-MTC/09), el Ministerio de Transporte y Comunicaciones (en adelante “MTC”) requiere la reserva de terrenos para proyectos declarados de interés nacional, denominado: “Tren de Cercanías de Lima Norte”.
- 8.2 Oficio 441-2016-MTC/09 (S.I. 17320-2016), a través del cual el “MTC” remite información gráfica-digital respecto del trazo y derecho de vía necesaria para la ejecución del proyecto denominado: “Tren de Cercanías de Lima Norte”, verificándose que “el predio” se superpone parcialmente.
- 8.3 Mediante Resolución 702-2016-MTC/01.02 del 2 de setiembre de 2016, se declara de interés nacional la planificación, desarrollo y ejecución de los proyectos de Infraestructura de Transportes: Tren de Cercanías de Lima Norte, Tren de Cercanías de Lima Centro y la Plataforma Logística Intermodal de la Zona de Ancón, para ello solicita a la SBN, la reserva del área superficial mediante Oficio 243-2017-MTC/09 (S.I. 12189-2017). Al revisar el plano que acompaña al citado oficio, se establece que no afecta a “el predio”.
- 8.4 Mediante Oficio 2671-2019/SBN-DGPE-SDDI, se informa al “MTC” sobre el pedido de la “recurrente” requiriendo información relacionada al proyecto denominado “Tren de Cercanías de Lima Norte”, siendo atendido a través del Oficio 0012-2019-MTC/19.01 (S.I. 02695-2020), en la que refiere que el sector prevé la inclusión del proyecto: Tren de Cercanías de Lima Norte hoy denominado: “Ferrocarril Barranca-Lima” pero en la actualidad no se tiene definido el trazado del citado proyecto; sin embargo, se mantiene la reserva.

9. Que, mediante Oficio 2556-2022-MTC/19 del 20 de abril de 2022, (S.I. 12305-2022, folio 117), el “MTC” remite el Informe 74-2022-MTC/19.01.05 (folio 118 al 124), el cual brinda respuesta al Oficio 206-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2022 (folio 110), señalando entre otros lo siguiente:

- 9.1 Señala que el área destinada al trazo del ferrocarril proyectado que une Barranca con Lima, no está incluida en el área del PENAR (Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi), transferida al “MTC” para la

"Ciudad Bicentenario". Por tanto, al ser consideradas áreas independientes con distintos propósitos, **no existe una relación ni superposición entre "el predio" y el área de la denominada "Ciudad Bicentenario" de 299.96 Ha.**

- 9.2 Mediante Resolución Ministerial 702-2016-MTC/01.02, se dispone que para los proyectos declarados de interés nacional, entre ellos el Proyecto Tren de Cercanías (Barranca-Lima- Ica-Lima), se solicite a la SBN la reserva del área correspondiente por un plazo de cinco (5) años. Siendo que, dicho plazo aún no ha empezado a computarse en tanto y cuando aún se encuentra en proceso de trámite la reserva solicitada por el "MTC" mediante el Oficio N°415-2016-MTC/09; **luego de aprobado la reserva mediante resolución de la SBN**, de acuerdo al artículo 82 del Decreto Supremo N° OO8-2021-VIVIENDA, **es que el plazo antes mencionado empezará a regirse; por lo que, la Resolución Ministerial N° 702-2016-MTC101.02, aún se encuentra vigente**, no habiéndose tampoco derogada.
- 9.3 Se cuenta con un trazo preliminar que formará parte del análisis de alternativas de trazo que evalúe el Consultor en su debido momento cuando se elabore el estudio de preinversión del ferrocarril Lima - Barranca; debemos tomar en cuenta que esta alternativa de trazo forma parte de Resolución Ministerial 702-2016-MTC/01.02, por lo que **continúa siendo necesario que la SBN conserve el área que se ha solicitado como reserva**, dentro del cual se encuentra el área de 51 048,71 m², ubicado en la Panamericana Norte km 46.5 en el distrito de Ancón.
- 9.4 **La reserva del área** solicitada por el "MTC" mediante el Oficio 415-2016-MTC/O9, **se requiere para cumplir con fines institucionales establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo Ferroviario**, de cara al desarrollo de infraestructura ferroviaria nacional. Cabe precisar que, el proyecto Ferrocarril Barranca- Lima formará parte del "Tren de la Costa" o "Tren Grau" impulsado por el Gobierno de turno.
(resaltado nuestro)

10. Que, en atención a la información proporcionada por "el MTC" (Oficio 2556-2022-MTC/19, folio 117 al 124), la "SDDI" amplió el Informe Preliminar 963-2022/SBN-DGPE-SDDI, a través del Informe Preliminar 0627-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022 (folio 125 al 126), en el que se concluye lo siguiente: i) se ratifica lo establecido en el Informe Preliminar N° 0963-2020/SBN-DGPE-SDDI, en el sentido que "el predio" se encuentra totalmente afectado con el Proyecto: "Tren de Cercanías Lima

Norte” hoy “Ferrocarril Barranca Lima”; ii) la Resolución Ministerial N° 702-2016-MTC/01.02, se encuentra vigente; y, iii) mediante Ley N° 30902 publicado el 29 de diciembre de 2018, se declara de preferente interés nacional la ejecución del Tren de Cercanías, el cual comprende la ejecución de los proyectos Ferrocarril Barranca -Lima y Ferrocarril Ica –Lima;

11. Que, mediante Resolución 621-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022 (folio 195 al 197), la “SDDI”, declaró improcedente la solicitud de la “recurrente”, sustentando su denegatoria en el artículo 96 del “Reglamento”, que dispone que los trámites iniciados a pedido de parte pueden ser denegados por razones de interés público;

12. Que, mediante “la resolución impugnada”, la “SDDI” resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado por la “recurrente”, por no cumplir con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219 del “TUO de la Ley 27444”, al no haber presentado prueba nueva; asimismo, se indicó que *“en virtud a lo expuesto, se colige que el “MTC”, quien ha manifestado que requiere “el predio” para ejecutar proyectos de interés nacional, cuenta con competencia en materia de infraestructura de transportes de alcance nacional e internacional, además es competente de manera compartida con los gobiernos regionales y locales, conforme a sus leyes orgánicas y las leyes sectoriales respecto de la infraestructura de transportes de alcance regional y local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N° 29370, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Transportes y Comunicaciones”*.

Del procedimiento de compraventa directa

13. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”);

14. Que, asimismo, la SBN se encuentra facultada para otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de los predios que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en “el Reglamento” y en atención a los fines y objetivos institucionales, de acuerdo a lo prescrito en el primer párrafo del artículo 28³ del “TUO de la Ley”;

³ **“Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad**

15. Que, respecto a la procedencia de la venta directa, debe tenerse presente, que ésta se otorga en forma excepcional, conforme a lo indicado en el literal e), artículo 7⁴ del “TUO de la Ley”, lo cual a su vez, constituye una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE);

16. Que, dentro de dicho marco jurídico, constituye potestad del Estado, representado por la SBN, denegar solicitudes de actos de disposición sobre predios estatales, cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, aunque se cumplieran los requisitos para su otorgamiento; por razones de interés público o del Estado, según la potestad reconocida en el artículo 96 del “Reglamento” y numeral 5.13 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN”;

Del procedimiento de reserva de predios

17. Que, el numeral 1 artículo 80 del “Reglamento”, dispone que las entidades pueden solicitar a la SBN la reserva de predios del Estado, bajo su competencia, para la ejecución de proyectos de inversión de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o gran envergadura;

18. Que, los artículos 81 y 82 del “Reglamento”, establecen los requisitos que se debe presentar para los procedimientos de reserva de predios, y como se debe de evaluar y aprobar estas solicitudes, por lo que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige el presente procedimiento (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento”;

De los argumentos de la “recurrente”

19. Que, **respecto al primer argumento señalado en el quinto considerando:** la “recurrente” indica que, la SBN no ha emitido resolución que apruebe la reserva de “el predio” a favor del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, para el proyecto Tren de Cercanías. Asimismo, precisa que no se ha anotado la reserva de “el predio” en el SINABIP y no existe carga o gravamen que afecte el predio inscrito en la partida 13706685 de la Oficina Registral de Lima. Al respecto, debemos manifestar:

Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales”.

4 “Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes: (...)

e) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa”.

- 19.1 Que, efectivamente, como lo sostiene el “recurrente”, “el predio” no se encuentra reservado para destinarlo al proyecto Tren de Cercanías de Lima Centro, más bien, está en trámite el pedido de reserva presentado por el “MTC” a través del Oficio 2556-2022-MTC/19 (S.I. 12305-2022 del 9 de mayo de 2022);
- 19.2 Que, asimismo, es preciso indicar que, al no haber una resolución que apruebe la reserva de “el predio”, no existe carga inscrita en la partida 13706685 que afecte “el predio” y tampoco una anotación de reserva en el SINABIP;
- 19.3 Que, en ese sentido, si bien es cierto que, el “MTC” ha solicitado la reserva del área que forma parte “el predio”, también lo es que, el argumento que denegó la solicitud de venta directa no es la reserva de “el predio”, sino lo señalado en el artículo 96 del “Reglamento”, que dispone que los trámites iniciados a pedido de parte pueden ser denegados por razones de interés público, como fue calificado el Proyecto Tren de Cercanías de Lima Centro, conforme se señaló en el vigésimo primer considerando de la Resolución 1012-2022/SBN-DGPE-SDDI; en consecuencia, el argumento de la “recurrente” no enerva lo resuelto por la “SDDI” a través de la Resolución 621-2022/SBN-DGPE-SDDI y “resolución impugnada”;

20. Que, respecto al segundo argumento señalado en el quinto considerando: la “recurrente” indica que, el Informe Preliminar 963-2022/SBN-DGPE-SDDI, sin ninguna prueba se ratifique la reserva, sin haberse seguido el procedimiento para la reserva predial. Al respecto, debemos manifestar:

- 20.1 Que, efectivamente, en el considerando vigésimo de la Resolución 621-2022/SBN-DGPE-SDDI, se indica que el Informe Preliminar 00627-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022 (folio 125 al 126), *“concluye lo siguiente: i) se ratifica lo establecido en el Informe Preliminar N° 0963-2020/SBN-DGPE-SDDI, en el sentido que “el predio” se encuentra totalmente afectado con el Proyecto: “Tren de Cercanías Lima Norte” hoy “Ferrocarril Barranca Lima” el cual se encuentra reservado por “el MTC”, en consecuencia “el predio” no es de libre disponibilidad”;*
- 20.2 Que, en el numeral 19.1) del décimo noveno considerando de la presente resolución, se indicó que el “MTC” ha solicitado la reserva del área que forma parte “el predio”, por lo tanto, “el predio” no se encuentra reservado como se indicó erróneamente en los Informe Preliminares 00627-2022/SBN-DGPE-SDDI y 0963-2020/SBN-DGPE-SDDI; asimismo, se precisa que este error no generó la denegatoria de la solicitud de venta directa de “el predio”, más bien, la improcedencia del pedido de la “recurrente” se sustentó en el artículo 96 del “Reglamento”, que dispone que los trámites iniciados a pedido de parte pueden ser denegados por razones de interés público; en consecuencia, lo

señalado por la “recurrente” no enerva lo resuelto por la “SDDI” a través de la Resolución 621-2022/SBN-DGPE-SDDI y “resolución impugnada”;

- 20.3 Que, en atención a lo señalado, la “SDDI” debe tener mayor celo en la evaluación de la documentación que sustenta los informes y resoluciones que emite, a fin de evitar confusión o exceptiva equivocada en los administrados;

21. Que, **respecto al tercer argumento señalado en el quinto considerando:** la “recurrente” indica que, el 8 de septiembre de 2021 culminó el plazo de vigencia de la Resolución Ministerial 702-2016-MTC101.02, que declaró de interés Nacional La Planificación y Desarrollo y ejecución, entre otros, del Proyecto Tren de Cercanías de Lima Centro. Al respecto, debemos manifestar:

- 21.1 Que, la SBN se encuentra facultada para otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de los predios que se encuentran bajo su administración, de acuerdo a lo señalado en el primer párrafo del artículo 28 del “TUO de la Ley”; asimismo, tiene la potestad para denegar solicitudes de actos de disposición sobre predios estatales, cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, por razones de interés público o del Estado, según la potestad reconocida en el artículo 96 del “Reglamento”⁵ y numeral 5.13 de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN”⁶;

- 21.2 Que, resulta relevante señalar lo que el Tribunal Constitucional⁷ manifiesta respecto al interés público:

“(…)

El interés público tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa. Asimismo, el interés público es simultáneamente un principio político de la organización estatal y un concepto jurídico. En el primer caso, opera como una proposición ético-política fundamental que informa todas las decisiones gubernamentales; en tanto que en el segundo actúa como una idea que permite determinar

⁵ Artículo 96.- Potestad del Estado para denegar solicitudes

En los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, el cumplimiento de los requisitos previstos por parte de los solicitantes no obliga a la entidad competente a la aprobación del acto, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado.

⁶ 5.13 Potestad de la entidad pública para denegar la venta directa

El cumplimiento de los requisitos previstos y la acreditación de las causales de venta directa por parte de los/las solicitantes, no obligan a la entidad competente a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada la solicitud por razones de interés público o del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 96 del Reglamento.

⁷ Sentencia del 5 de julio de 2004, Exp. 0090-2004-AA/TC.

en qué circunstancias el Estado debe prohibir, limitar, coactar, autorizar, permitir o anular algo.

(...)

En ese contexto, la discrecionalidad opera cuando el ordenamiento jurídico atribuye a algún órgano competencia para apreciar, en un supuesto dado, lo que sea de interés público. Como lo manifiesta el mismo Sainz Moreno, “en el interés público se encuentra el núcleo de la discrecionalidad administrativa (...) y la esencia, pues, de toda actividad discrecionalidad la constituye la apreciación singular del interés público realizada conforme a los criterios marcados por la legislación”. Es decir, la discrecionalidad existe para que la Administración pueda apreciar lo que realmente conviene o perjudica al interés público; esto es, para que pueda tomar su decisión librada de un detallado condicionamiento previo y sometida sólo al examen de las circunstancias relevantes que concurran en cada caso.

(...)”

- 21.3 Que, en atención a lo expuesto, esta Superintendencia tiene la potestad de denegar solicitudes de actos de disposición por razones de interés público, es decir, se da preferencia al interés colectivo (interés general de la comunidad) o el uso público frente a un interés particular, así cumpla el administrado con los requisitos establecidos del acto administrativo que peticione. En ese sentido, la decisión de denegatoria se sustenta en los casos que, el predio de interés del administrado esté comprendido en proyectos declarados de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, es decir, en proyectos que benefician y son interés general de la comunidad;
- 21.4 Que, mediante Oficio 2556-2022-MTC/19 del 20 de abril de 2022, (S.I. 12305-2022, folio 117), el “MTC” remitió el Informe 74-2022-MTC/19.01.05 (folio 118 al 124), a través del cual señala que la Resolución Ministerial 702-2016-MTC/01.02, dispone que para los proyectos declarados de interés nacional, como el Proyecto Tren de Cercanía, se solicite a la SBN la reserva del área correspondiente por un plazo de cinco (5) años; asimismo, precisa que **“dicho plazo aún no ha empezado a computarse en tanto y cuando aún se encuentra en proceso de trámite la reserva solicitada por el “MTC” mediante el Oficio N°415-2016-MTC/09; luego de aprobado la reserva mediante resolución de la SBN, de acuerdo al artículo 82 del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, es que el plazo antes mencionado empezará a regirse; por lo que, la Resolución Ministerial N° 702-2016-MTC101.02, aún se encuentra vigente, no habiéndose tampoco**

derogada". En ese sentido, el "MTC" señala que la Resolución Ministerial 702-2016-MTC/01.02 se encuentra vigente;

- 21.5 Que, es oportuno indicar que, con el Informe 74-2022-MTC/19.01.05 (folio 118 al 124), que formó parte de la evaluación realizada a través del Informe Preliminar 627-2022/SBN-DGPE-SDDI, el "MTC" brindó respuesta al Oficio 206-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2022 (folio 110), señalando además que, es necesario que la SBN conserve el área que se ha solicitado como reserva, dentro del cual se encuentra "el predio". Asimismo, afirma que se requiere reservar el área que forma parte "el predio" para cumplir con los fines institucionales establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo Ferroviario;
- 21.6 Que, a través del Expediente 893-2022/SBNSDDI, la "SDDI" evalúa el Oficio 2556-2022-MTC/19 presentado el 9 de mayo de 2022 (S.I. 12305-2022), a través del cual el "MTC" solicita la reserva del área que forma parte "el predio", en mérito a la Resolución Ministerial 702-2016-MTC/01.02, que declara de interés Nacional La Planificación y Desarrollo y ejecución, entre otros , del Proyecto Tren de Cercanías de Lima Centro, que según indica, corresponde al trazo preliminar del ferrocarril, ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima. En esa línea, con **Oficio 4201-2022/SBN-DGPE-SDDI** de 25 de octubre de 2022, notificado en la misma fecha, la "SDDI" realizó la calificación formal, solicitando al "MTC" presentar los requisitos y formatos de los documentos técnicos normativos conforme a lo señalado en los artículos 81 y 82 del "Reglamento", según corresponda, a efectos de concluir con la evaluación de su solicitud de reserva;
- 21.7 Que, en atención a lo expuesto, la "SDDI" puede denegar por razones de interés público las solicitudes de adjudicación directa que recaigan sobre el área que se requiere para desarrollar el Proyecto Tren de Cercanías de Lima Centro, que mediante Resolución Ministerial 702-2016-MTC/01.02, **vigente a la fecha**, fue declarado de interés Nacional y mediante Ley 30902⁸ fue declarado de interés público su ejecución, restringiendo de este modo su libre disponibilidad; en consecuencia, lo señalado por la "recurrente" no enerva lo resuelto por la "SDDI" a través de la Resolución 621-2022/SBN-DGPE-SDDI y "resolución impugnada";

22. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por la "recurrente", a través del escrito del 2 de noviembre de 2022

⁸ Artículo Único. Declaración de preferente interés público

Declárase de preferente interés nacional la ejecución del Tren de Cercanías, desde la provincia de Barranca en el departamento de Lima hasta la ciudad de Ica, capital del departamento de Ica, sin afectar las áreas naturales y arqueológicas protegidas, así como el medio ambiente.

(S.I. N° 29307-2022), contra la “Resolución impugnada”, así como confirmar la Resolución 621-2022/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente la solicitud venta directa de “el predio”; dando por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y la Resolución 080-2022/SBN del 4 de noviembre de 2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN**, representada por su Presidente: Víctor Manuel Castañeda del Castillo, contra la Resolución 1012-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2022; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 0621-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN**, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 4°- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:

OSWALDO ROJAS ALVARADO

Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales