

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0183-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 162-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS MULTIPLAZA ANCÓN** representada por su presidente Humberto Agurto Silupu, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 015 346,35 m² (201.00 ha) ubicado a la altura del Km 40 de la carretera Panamericana Norte, 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 08 de febrero de 2022 (S.I. N° 03890-2022) la **ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS MULTIPLAZA ANCÓN** representada por el presidente Humberto Agurto Silupu (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” para ejecutar e implementar un Mega Proyecto denominado: “Comercial Mayorista Multiplaza Norte”; sin embargo, no invoca ninguna causal regulada en el artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 12368358 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **b)** copia del Oficio N° 109-2010/AEMA del 23 de setiembre del 2010 (fojas 7); **c)** copia del Oficio N° 13476-2010/SBN-GO-JAD emitido por esta Superintendencia el 01 de octubre del 2010 (fojas 11); **d)** copia de formato SNIP -03: Ficha de Registro – Banco de Proyectos (fojas 13-16); **e)** copia de Informe N° 557-GDUYT/MDA-2010 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transportes de la Municipalidad Distrital de Ancón el 07 de julio del 2010 (fojas 17-18); **f)** copia de la Carta N° 123-GDU/MDA-2010 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transportes de la Municipalidad Distrital de Ancón el 02 de junio del 2010 (fojas 19); **g)** copia del informe N° 086-2010-NFLD-GDU/MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 02 de junio del 2010 (fojas 20); **h)** copia de Memorándum N° 27-2010-GEPRODEL/MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 27 de mayo de 2010 (fojas 21); **i)** copia de Oficio N° 01-2011-AEMA del 19 de enero del 2011 (fojas 22-23); **j)** copia de Oficio N° 095-2011-PRODUCE/DVMYPE-I emitido por el Viceministerio de MYPE e Industria el 22 de marzo de 2011 (fojas 24); **k)** copia de Oficio N° 511-2011-PRODUCE/SG emitido por

la Secretaria General del Ministerio de la Producción el 24 de marzo del 2011 (fojas 25); **l)** copia del informe N° 558-201 1-PRODUCE/DVMYPE-I/DGI-DAAI emitido por el Ministerio de la Producción el 01 de marzo del 2011 (fojas 26-27); **m)** copia de Acta de Inspección emitido por el Juzgado de Paz de Ancón de fecha 03 de setiembre del 2010 (28); **n)** plano de ubicación y localización suscrita por Ing. Patricia Janett Rumiche Caruajulca (fojas 29); **ñ)** plano de perimétrico suscrita por Ing. Patricia Janett Rumiche Caruajulca (fojas 30); **o)** memoria descriptiva suscrita por Ing. Patricia Janett Rumiche Caruajulca (fojas 31-33); **p)** copia del proyecto comercial mayorista multiplaza norte (fojas 34-51); y, **q)** copia de estudio de mercado (fojas 52-70).

4. Que, tal como se indicó en el considerando anterior “el administrado” sustenta su pedido de venta directa respecto de “el predio” para ejecutar e implementar un Mega Proyecto denominado: “Comercial Mayorista Multiplaza Norte”; razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar su pedido teniendo en cuenta para ello los requisitos que regulados por el inciso 2) del artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el 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° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00279-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo del 2022, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, en la partida registral N° 14777866 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS 154190.
- ii) De la revisión de la citada partida se advierte que “el predio” ha sido independizado de la partida 12175516 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, mediante Resolución N° 0491-

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

2) Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2021, al amparo del T.U.O del Decreto Legislativo N° 1192 para destinarlo a la ejecución del proyecto de Transportes y Plataformas Logísticas (asiento B0004).

- iii) Por lo expuesto, se concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, por lo que no corresponde continuar con la evaluación de libre disponibilidad y otros aspectos.

11. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se advierte que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre este, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56^{o2} de “el Reglamento”; razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el administrado”.

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° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0198-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo del 2022 y el Informe Brigada N° 00189-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS MULTIPLAZA ANCÓN** representado por Leónidas Agapito Manzano Mamani, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)

² **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.