

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0621-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de junio del 2022

El Expediente N° **641-2020/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN** representado Leoncio Armando Gargate Espinoza mediante la cual peticiona la adjudicación en **VENTA DIRECTA** de un predio de 51 048,71 m<sup>2</sup>, ubicado en la Panamericana Norte km 46.5 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 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 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 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de setiembre de 2020 (S.I. N° 14159-2020) por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN** representado Leoncio Armando Gargate Espinoza (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que a la fecha ha sido derogada por “el Reglamento” (fojas 1-11). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico, suscrito por arquitecto Jorge Vásquez C. (fojas 12); **b)** memoria descriptiva, suscrito por arquitecto Jorge Vásquez C. (fojas 13-17); **c)** copia del certificado literal de la partida registral N° 13706685 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 18-20); **d)** copia del Oficio de Alcaldía N° 079-99-A/MDA del 06 de febrero de 1999 (fojas 21); **e)** copia del Convenio Parque Industrial de Ancón, febrero de 1999 (fojas 22-24); **f)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 998-2002-A/MDA del 05 de diciembre de 2002 (fojas 25-26); **g)** copia de constancia de posesión del 20 de setiembre de 2002 (fojas 27); **h)** copia de Oficio N° 415-2016-MTC/09 del 21 de junio de 2016 (fojas 28); **i)** copia de Oficio N° 243-2016-MTC/09 del 18 de abril de 2016 (fojas 29); **j)** copia del Oficio N° 2671-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019 (fojas 30-31); **k)** copia del Oficio N° 3155-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2019 (fojas 32); **l)** copia del Oficio N° 267-

2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020 (fojas 34); **m**) copia del Oficio N° 0012-2019-MTC/19.01 (fojas 35); **n**) copia de la Resolución N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016 (fojas 36-66); **ñ**) copia del Informe Preliminar N° 683-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2019 (fojas 67-74); **o**) copia de la Resolución N° 0117-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020 (fojas 75-78); **p**) copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 11024322 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 79-80); **q**) copia del documento nacional de Leoncio Armando Gargate Espinoza (fojas 81-82); y, **r**) plano de tren cercanía Ancón – Chancay (fojas 83).

**4.** Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**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” y 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 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**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 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.

**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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00963-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2020 (fojas 84-85), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13706685 del Registro Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 100439.
- ii)** De la revisión del acervo documentario que obra en esta Superintendencia, se identificó a la S.I. N° 16344-2016 (Oficio N° 415-2016-MTC/09 del 21 de junio de 2016), en la que el Ministerio de Transporte y Comunicaciones – Oficina General de Planeamiento y Presupuesto requiere la reserva de terrenos para proyectos declarados de interés nacional, denominado: “Tren de Cercanías de Lima Norte”.

- iii) Por otro lado, se identificó a la S.I. N° 17320-2016 (Oficio N° 441-2016-MTC/09 del 01 de julio de 2016), en la que el Ministerio de Transporte y Comunicaciones – Oficina General de Planeamiento y Presupuesto 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.
- iv) Mediante Resolución N° 702-2016-MTC/01.02 del 02 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 ante la SBN, la reserva del área superficial mediante oficio N° 243-2017-NTC/09 (S.I. N° 12189-2014), siendo que revisado el plano que acompaña a la S.I. se establece que no afecta a “el predio”.
- v) Mediante Oficio N° 1620-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2017, esta Subdirección informó al MTC las observaciones a los documentos presentados, siendo que mediante S.I. N° 35813-2018 (Oficio N° 368-2018-MTC/13) señala la reserva del área para la ejecución del proyecto: “Tren de Cercanías de Lima Norte”, asimismo, indica la necesidad de contar con otras áreas para “Plataforma Logística de Ancón” así como para “Estación Intermodal” y “Patio para el Ferrocarril Lima -Barranco”.
- vi) Mediante Oficio N° 2671-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2019, se informa al MTC sobre el pedido de “la administrada” requiriendo información relacionada al Proyecto de Interés Nacional denominado “Tren de Cercanías de Lima Norte”, siendo atendido a través de la S.I. N° 02695-2020 (Oficio N° 0012-2019-MTC/19.01) 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.
- vii) Al mantenerse la reserva del área de 51 048,71 m<sup>2</sup> para el proyecto: “Ferrocarril Barranca, hace que no sea posible su libre disponibilidad; por lo tanto “el predio” se encuentra en ámbito del proyecto: Tren de Cercanías de Lima Norte” hoy denominado: “Ferrocarril Barranca Lima Norte”.

11. Que, mediante escrito presentado el 01 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21261-2020) “el administrado”, observa el informe preliminar detallado en el considerando anterior y solicita que se oficie al Ministerio de Transportes y Comunicaciones, a efectos de que se pronuncie sobre el área solicitada en el Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM y además indica, entre otros, que se debe considerar la evaluación del Informe Preliminar N° 1507-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 86-87).

12. Que, de lo expuesto en el décimo considerando y lo señalado por “el administrado” en el considerando precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 03611-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2020 (fojas 88) y reiterado con Oficio N° 00356-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2021 (fojas 89) solicitó al Director General de la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (en adelante “el MTC”) emitir pronunciamiento toda vez que “el predio” se superpone totalmente con el proyecto denominado: “Tren de Cercanías de Lima Norte” cuya reserva se solicitó a través del Oficio N° 415-2016-MTC-09 del 21 de junio de 2016 (S.I. 16344-2016), la misma que restringe su libre disponibilidad. En atención a ello, mediante Oficio N° 062-2021-MTC/09 presentado el 08 de febrero de 2021 (S.I. N° 02988-2021) “el MTC” ratifica que el Proyecto de Inversión “Tren de Cercanías de Lima Norte” se mantiene vigente, dada su importancia en el contexto de transporte, no solo de pasajeros sino también de carga local, así como de exportación e importación (fojas 90-96).

13. Que, sin perjuicio de lo manifestado por “el MTC” en el considerando precedente esta Subdirección mediante Oficio N° 01037-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2021 solicitó al Director General de la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto del Ministerio de Transportes y Comunicaciones informe lo siguiente: i) si “el predio” se superpone con el Proyecto “Tren de Cercanías de Lima Norte”, hoy denominado “Ferrocarril Barranca Lima”; ii) de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital); y, iii) nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición (foja 97).

**14.** Que, mediante escrito presentado el 10 de marzo de 2021 (S.I. N° 05915-2021) “el administrado” solicita que se oficie a “el MTC” para que dictamine y fundamente la ratificación de la vigencia del área de reserva de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM y la Resolución N° 1095-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2020 (fojas 99-101).

**15.** Que, es preciso mencionar que consultado el estado del trámite N° 071531-2021 (asignado al Oficio N° 01037-2021/SBN-DGPE-SDDI) en la página web de “el MTC” se observa que, el estado del trámite es finalizado; sin embargo, esta Subdirección mediante Memorandum N° 02296-2021/SBNDGPE-SDDI (foja 102), requirió a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia informe lo siguiente: si “el MTC” ha presentado el Oficio N° 0251-2021-MTC/09 del 06 de mayo de 2021, ante el requerimiento efectuado la Unidad de Trámite Documentario informa lo siguiente: realizada la búsqueda de la información solicitada en el Sistema Integrado Documentario – SID, que a manera de consulta emplea esta Superintendencia, consignando los parámetros brindados, no evidenciándose documento alguno. En ese sentido; toda vez que se había remitido la información requerida, por lo que reiteramos el requerimiento de información mediante Oficio N° 03847-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre de 2021 (foja 104).

**16.** Que, en atención a nuestro requerimiento, a través del Oficio N° 0472-2021/MTC/09 presentado el 28 de setiembre de 2021 (S.I. N° 25550-2021) “el MTC” refiere que trasladó a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la respuesta emitida por la Dirección General de Programas y Proyectos en Transportes (DGPPT) del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; recibida digitalmente el día 07 de mayo de 2021, por la profesional Valeria Risco Zárate, según se visualiza en el Sistema de Trámite Documentario, remitiendo nuevamente los actuados (foja 107).

**17.** Que, mediante escrito presentado el 20 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24589-2021) “el administrado” solicita se deje sin efecto la reserva de área superficial conforme a la Resolución Ministerial N° 702-2016-MTC/01.02 (fojas 105-106).

**18.** Que, mediante Oficio N° 05064-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2021, entre otros, esta Subdirección informó a “el MTC” que no se ha aprobado la reserva del área materia de interés, por lo que, deberá presentar la solicitud de reserva del área que resulte necesaria para la ejecución del proyecto de inversión ante esta Superintendencia, presentado los requisitos establecidos en el artículo 80 y siguientes de “el Reglamento”; sin embargo, esta Subdirección no obtuvo respuesta de “el MTC” (foja 108).

**19.** Que, mediante Oficio N° 00206-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2022 (foja 110) esta Subdirección solicitó a “el MTC” informar lo siguiente: **i)** si “el predio” se superpone con la modificación del área asignada al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”; **ii)** si el Proyecto “Tren de Cercanías de Lima Norte”, hoy denominado “Ferrocarril Barranca Lima”, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 702-2016-MTC/01.02, se encuentra vigente; **iii)** si cuenta con la información correspondiente al trazo del Ferrocarril Barranca – Lima, de ser el caso, adjunte la documentación técnica y legal correspondiente; y, **iv)** si requerirá la reserva de “el predio”. En atención a ello, mediante Oficio N° 2556-2022-MTC/19 presentado el 09 de mayo de 2022 (S.I. N° 12305-2022) “el MTC” traslada el Informe N° 0074-222-MTC/19.01.05 (fojas 117-124).

**20.** Que, en atención a la información proporcionada por “el MTC”, se procedió a realizar la ampliación del diagnóstico técnico detallado en el décimo considerando emitiendo el Informe Preliminar N° 00627-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022 (fojas 125-126) en la 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” el cual se encuentra reservado por “el M T C”, en consecuencia “el predio” no es de libre disponibilidad; **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.

21. Que, de lo expuesto en los considerandos precedentes, si bien se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; se desprende del contenido del informe preliminar, elaborado con la información proporcionada por “el MTC”, descrito en el considerando anterior que “el predio” se encuentra totalmente afectado con el Proyecto: “Tren de Cercanías Lima Norte” hoy “Ferrocarril Barranca Lima” y cuya reserva ha sido reiterada por “el M T C”, por lo que no es de libre disponibilidad, motivo por el cual su requerimiento de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96º de “el Reglamento”, que dispone que en los procedimientos sobre actos de administración o disposición de predios estatales cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, las solicitudes pueden ser denegadas por razones de interés público o del Estado.

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

23. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0691-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022 y el Informe Brigada N° 00524-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**CUARTO.-** 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](http://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:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**