



RESOLUCIÓN N° 0303-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 153-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE EMPRESAS ECOLÓGICAS DEL PERÚ - COEP**, representado por su presidente Mauricio Ibáñez Trelles, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 404 370,30 m² (1 040,44 Ha) ubicada en el distrito de la Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 la SBN.
3. Que, mediante escrito presentado el 30 de enero de 2020 (S.I. N° 02552-2020) **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE EMPRESAS ECOLÓGICAS DEL PERÚ – COEP** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" no indicando causal de venta a la que se acoge (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante de "la administrada" (fojas 7); **b)** plano de ubicación – localización, suscrito por el arquitecto José Luis Chong Chang en julio de 2019 (fojas 8); **c)** plano perimétrico, suscrito por el arquitecto José Luis Chong Chang en julio de 2019 (fojas 9); **d)** memoria descriptiva, suscrita por el arquitecto José Luis Chong Chang en julio de 2019 (fojas 10)

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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”).

5. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta 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. En concordancia con ello, 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.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, habiéndose evaluado la documentación técnica adjuntada a la solicitud de venta directa, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 279-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 (fojas 12) determinándose lo siguiente:

- El área obtenida del desarrollo de las coordenadas y de la posición en el plano de ubicación-localización (lamina. U-01) es de 8 962 024,51 m² sin embargo esta difiere con el área indicada en la solicitud (10 404 370,30 m²); en ese sentido, la evaluación se realizará en relación al área obtenida de la documentación técnica.
- El área de 7 702 923,16 m² (representa el 85.95 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 14), con CUS N° 26225. El área de 1 259 101,35 m² (representa el 14.05 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° 13409088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24). El área de 7 702 923,16 m² (representa el 85.95 % de “el predio”), se encuentra afectado en uso a favor del Ex Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) en mérito de la Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962 para que lo destine a campo de instrucción de tiro y estacionamiento de la división blindada (fojas 19).

Es preciso indicar que la afectación en uso antes mencionada no se encuentra inscrita en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

- El área de 1 259 101,35 m² (representa el 14.05 % de “el predio”), se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente en mérito de la Resolución Administrativa N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2011, para que lo destine a parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” por un plazo indeterminado (fojas 16). Cabe mencionar que la afectación en uso antes mencionada corre inscrito en el asiento D00002 de la partida registral N°

13409088 del registro de predios de Lima. Del visor Geo ANP del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas – SERNAP, se evidencia que “el predio” se superpone en 8 874 464 m² (99,02%), con el área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima – ámbito “Lomas de Ancón”, declarada mediante Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM del 6 de diciembre de 2019, afectando a “el predio” de la manera siguiente:

- 7 698 681,04 m² (85,90%) se superpone al predio inscrito en la partida N° 42647683 del registro de predios de Lima.
- 1 175 782,92 m² (13,12%) se superpone al predio inscrito en la partida registral N° 13409088 del registro de predios de Lima.
- Según se advierte de las imágenes del Google Earth del 16 de febrero de 2019, se observa un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente plana a ligeramente inclinada, desocupada y libre de ocupación.
- Verificado el plano vial Metropolitano de Lima, “el predio” se superpone en 12 771,40 m² (0,14%) con la sección vial E-10 (carretera Panamericana Norte), con ancho de vía de 120.00 m.

9. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se colige que “el predio” al encontrarse afectado en uso a favor del Ex ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) y Ministerio del Ambiente; no constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado.

10. Que, el 8 874 464,00 m² (representa el 99.02 % de “el predio”), se superpone con el área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima – ámbito de Ancón, declarada mediante Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM del 6 de diciembre de 2019, ostentando la condición de Área Natural Protegida, de acuerdo a lo señalado en el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas. Asimismo, conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley N° 26834, regula que “Las Áreas Naturales Protegidas, con excepción de las Áreas de Conservación Privadas, son de dominio público y no podrán ser adjudicadas en propiedad a los particulares, adquiriendo un carácter inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en el 73 de la Constitución Política del Perú, el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”.

11. Que, en cuanto al área de 12 771,40 m² (representa el 0.14 % de “el predio”) se superpone con la sección vial E-10 (carretera Panamericana Norte), por lo que se colige que no puede realizarse acto de disposición alguno sobre la citada área, en la medida que es un bien de dominio público de conformidad con lo establecido en el inciso a) del numeral 2.2. de “el Reglamento”.

12. Que, en contexto la solicitud de venta directa deviene en improcedente, por las razones siguientes: **a)** “el predio” se encuentra afectado en uso a favor del Ex ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) y Ministerio del Ambiente en mérito de la Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962; **b)** el área de 8 874 464,00 m² (que representa el 99.02 % de “el predio”), se superpone con el área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima – ámbito de Ancón, declarada mediante Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM del 6 de diciembre de 2019, ostentando la condición de Área Natural Protegida; y, **c)** 12 771,40 m² (representa el 0.14 % de “el predio”), se superpone con la sección vial E-10 (carretera Panamericana Norte), debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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.

15. Que, se deja a salvo el derecho de “la administrada” de solicitar el área de 10 404 370,30 m², adjuntando la documentación técnico legal correspondiente, la que será evaluada por esta Subdirección en el marco de la normativa pertinente.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 368-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 334-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PAUL EDUARDO BALLON ATO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario