



RESOLUCIÓN N° 297-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 682-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN, INSTITUTO DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA – INDEPROPYME**, representada por su presidente Delmer Augusto Vilchez Muñoz, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 1 745 300,00 m², ubicado entre los km 44 y 45 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento Lima, que forma parte de predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en las Partidas N° 12020201, N° 42647683, N° 12186050, N° 12175372, y N° 12175376 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS Nros. 40939, 26225, 41641, 41679, y 41681 respectivamente, y parcialmente con un predio inscrito a favor del Concejo Distrital de Ancón, en la partida N° 47467063 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 50698; 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 el escrito presentado el 17 de julio de 2015 (S.I. N° 16563-2015) la Asociación, Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa – INDEPROPYME (en adelante “la administrada”), representada por su

presidente Delmer Augusto Vílchez Muñoz, solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, señala que la documentación técnica obra en el expediente N° 1025-2014/SBNSDI y presenta los documentos siguientes: **1)** certificado de vigencia de poder expedida el 25 de junio de 2015, por el Registro de Personas Jurídicas, Libro de Asociaciones de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 3); y, **2)** copia simple de la Resolución N° 0295-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2015, emitida por ésta Subdirección (fojas 4).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante la “Directiva N° 004-2013/SBN”).

5. Que, el artículo 74° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.3.1) del artículo 5.3) de la “Directiva N° 004-2013/SBN”, señala que, **la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.**

6. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la compraventa por subasta pública ha sido regulada como un procedimiento de oficio, a diferencia de lo que ocurre con la compraventa directa.

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1490-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2015 (fojas 12), que -entre otros- concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 El administrado indica que solicita un área de 174.53 Hás, sin embargo la documentación técnica hace referencia a un área de 1 744 145,18 m².
- 4.2 Ingresadas las coordenadas indicadas en el plano presentado por el administrado, se observa que la forma del polígono no coincide con la forma indicada en el plano; por lo cual se procedió a construir el polígono del predio de acuerdo a las medidas perimétricas indicadas de los lados, resultando un polígono con un área de 1 745 800,04 m²; por lo cual se informa que la presente evaluación se realizó con respecto a dicha área.
- 4.3 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono (1 745 800,04 m²), con la Base Única SBN con la que cuenta esta Superintendencia, y el predio se visualiza gráficamente de la siguiente manera:
 - Parcialmente superpuesto con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N° 12020201 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS N° 40939, con un área de 21 597,16 m² (1.24 %).
 - Parcialmente superpuesto con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N° 12020201 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS N° 40939; cuyo predio se encuentra coafectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente y del Instituto Geofísico del Perú, para ser destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” (según el Asiento D00003); con un área de 18 215,50 m² (1.04 %).
 - Parcialmente superpuesto con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 42647683 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS N° 26225, coafectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente y del Instituto Geofísico para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi”; con un área de 74 516,60 m² (4.27 %).
 - Parcialmente superpuesto con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 42647683 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS N° 26225; afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para ser destinado al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” (según el Asiento D00011); con un área de 25 779,55 m² (1.48 %).
 - Parcialmente superpuesto con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 42647683 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS N° 26225; afectado



RESOLUCIÓN N° 297-2016/SBN-DGPE-SDDI

en uso a favor del Ex. Ministerio de Guerra (ahora Ministerio de Defensa), con la finalidad de que sea destinado al funcionamiento de campos de instrucción de tiro y estacionamiento de la División Blindada (según la Resolución Suprema N° 449 del 13 de Noviembre de 1962); con un área de 1 334 941,65 m² (76.47 %).

- Parcialmente superpuesto con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 12186050 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS N° 41641; afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para ser destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" (Asiento D00003); con dos áreas de 90 764,00 m² (5.20 %) y 2 140,17 m² (0.12 %).
 - Parcialmente superpuesto con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 12175372 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS N° 41679; afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para ser destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" (Asiento D00003); con un área de 9 446,15 m² (0.54 %).
 - Parcialmente superpuesto con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12175376 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS N° 41681; con un área de 91 484,46 m² (5.24 %).
 - Parcialmente superpuesto con un área de libre inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia (según la Base Única SBN); con dos áreas de 592,35 m² (0.03 %) y 41 069,00 m² (2.35 %).
 - El saldo de área se encuentra parcialmente superpuesto con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Concejo Distrital de Ancón, en la partida N° 47467063 de la Oficina Registral Lima, con Registro CUS 50698; con un área de 35 253,45 m² (2.02 %).
- 4.4 Comparado el predio materia de solicitud, con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana – distrito de Ancón (según ordenanza N° 620-MML, complementado por ordenanza N° 1018-MML), se verificó que "el predio" se encuentra gráficamente de la siguiente manera:
- Parcialmente superpuesto (59.97 %) con zona de Residencial de Densidad Media – RDM.
 - Parcialmente superpuesto (34.53 %) con zona de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal C).
 - Parcialmente superpuesto (0.19 %) con zona de Usos Especiales – OU.
 - Y el porcentaje que resta (5.31 %) se superpone parcialmente con un área sin zonificación que correspondería a área de vías.

(...)"

8. Que, de lo descrito en el Informe del considerando precedente, se advierte que "el predio" forma parte de predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en la Partida N° 12020201 (CUS N° 40939), N° 42647683 (CUS N° 26225), N° 12186050 (CUS N° 41641), N° 12175372 (CUS N° 41679), y N° 12175376 (CUS N° 41681) del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima; y parcialmente con un predio inscrito a favor del Concejo Distrital de Ancón, en la Partida N° 47467063 (CUS 50698) del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, a lo cual, se agrega un área libre de inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, cuyos predios se ubican en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima.

9. Que, en virtud de lo expuesto, si bien es cierto parte de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, además se advierte la existencia de afectaciones en uso actualmente vigentes (por lo que no son de libre disponibilidad); también lo es que la solicitud de compraventa por subasta pública presentada por "la administrada" resulta



improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**; por tanto, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada”. Sin perjuicio de ello, se le informa que, esta Subdirección evaluará la procedencia a Subasta Pública respecto al porcentaje de “el predio” que no se encuentre afectado en uso y de ser procedente se informará de dicha convocatoria a través de la página Web de la SBN.

10. Que, asimismo, se advierte que parte de “el predio” se encuentra superpuesto con un área de libre inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia (592,35 m² y 41 069,00 m²); razón por la cual, ésta Superintendencia carece de competencia para iniciar cualquier acto de disposición u otros, respecto de dichas áreas, por lo que su venta mediante subasta pública resultaría improcedente.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 0330-2016/SBN-DGE-SDDI del 13 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN, INSTITUTO DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA – INDEPROPYME**, representada por su presidente Delmer Augusto Vílchez Muñoz; por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.
POI 5.2.7.3



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