

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 357-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de junio de 2017

VISTO:

El expediente N° 578-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA LAS PALMAS DE ANCÓN**, representada por su presidente Jose Dolores Lindo Santos, mediante el cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 18 675 175.98 m² ubicada en el distrito de 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 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 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado 20 de julio de 2016 (S.I. N° 19244-2016), la **ASOCIACION DE VIVIENDA LAS PALMAS DE ANCÓN**, representada por su presidente Jose Dolores Lindo Santos (en adelante "la administrada"), peticiona la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** partida registral N° 13410345 del Registro de Personas Jurídicas de emitida el 19 de julio del 2016 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 2); **2)** vigencia de poder del representante de "la administrada" (fojas 6); **3)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la administrada" (fojas 7); **4)** certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 11); **5)** partida registral N° 13409088 emitida el 26 de octubre del 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 14); **6)** partida registral N° 12175517 emitida el 26 de octubre del 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 18); **7)** partida registral N° 12175372 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 20); **8)** partida registral N° 42647683 emitida el 26 de octubre del 2015



por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 31); **9)** partida registral N° 12016569 emitida el 26 de octubre del 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 70); **10)** partida registral N° 13101122 emitida el 26 de octubre del 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 77); **11)** partida registral N° 13101139 emitida el 26 de octubre del 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 82); **12)** partida registral N° 13409089 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 83); **13)** partida registral N° 12175516 emitida el 26 de octubre del 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 86); **14)** partida registral N° 12175372 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 99); **15)** partida registral N° 12175517 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (101); **16)** partida registral N° 13409092 emitida el 26 de octubre del 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 104); **17)** partida registral N° 12186051 emitida el 26 de octubre del 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 108); **18)** partida registral N° 12175571 emitida el 26 de octubre del 2015 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 116); **19)** partida registral N° 42647683 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 122); **20)** proyecto de vivienda de la asociación de vivienda “Las Palmas de Ancón” emitida por el Ing. Civil Gregorio Javier Soto Huamaní (fojas 135); **21)** plano de localización y perimétrico respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2012 por el Ing. Civil Gregorio Javier Soto Huamaní (fojas 189); **22)** plano de instalación de redes de distribución de agua potable respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2012 por el Ing. Ambiental y Sanitario Cesar Harrison Prado Ayquipa (fojas 190); **23)** plano de secciones topográficas respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2012 por el Ing. Civil Gregorio Javier Soto Huamaní (fojas 191); **24)** plano de lotización respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2012 por el Ing. Civil Gregorio Javier Soto Huamaní (fojas 192); **25)** plano matriz topográfico respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2012 por el Ing. Civil Gregorio Javier Soto Huamaní (fojas 193); **26)** plano matriz de distribución eléctrica respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2012 por el Ing. Civil Gregorio Javier Soto Huamaní (fojas 194); **27)** plano de instalación de redes de distribución de alcantarillado y conexiones domiciliarias respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2012 por el Ing. Civil Gregorio Javier Soto Huamaní (fojas 195); y, **28)** plano de instalación de redes de agua potable respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2012 por el Ing. Civil Gregorio Javier Soto Huamaní (fojas 196).

4. Que, asimismo, mediante documento presentado el 26 de julio de 2016 (S.I. N° 19863-2016) “la administrada” adjunta: **1)** vigencia de poder del representante de “la administrada” (fojas 199); y, **2)** copia certificada del asiento A00001 de la Partida Registral N° 13410345 emitida el 22 de julio del 2016 por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX – Sede Lima (fojas 200).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado en la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 048-2016/SBN publicado el 7 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

6. Que, de conformidad con el artículo 74° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.1 de “la Directiva N° 001-2016/SBN” 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.

7. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, **no obliga a la entidad pública a**



RESOLUCIÓN N° 357-2017/SBN-DGPE-SDDI

iniciar dicho procedimiento.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 1773-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2016 (fojas 204), el Plano de Diagnostico N° 3904-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2016 (fojas 207) así como revisar las partidas registrales Nros. 13409092, 13409088, 12175372, 13409089, 13634439, 12016569, 12175516, 13101122, 13101139, 12175571, 12175517 y 12186051, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:

- a) 7 818 598,13 m² que representa el 41,86 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Ministerio de la Producción en la partida registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 208), en la medida que mediante Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015, se le otorgó la transferencia predial con la finalidad de ejecutar el proyecto "Parque industrial de Ancón".
- b) 23 917,48 m² que representa el 0,13 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la partida registral N° 12175517 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 210), en la medida que mediante la Resolución N° 514-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto del 2016, se le otorgó la transferencia predial con la finalidad de ejecutar el proyecto "Campo Santo Jardines San Pedro".
- c) 980 022,04 m² que representa el 5,25 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor de Viva GYM S.A. en la partida registral N° 13101122 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 212), en mérito a la compra venta otorgada a su favor por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- d) 6 128 627,47 m² que representa el 32,82 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13409088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 214), y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente, en mérito de la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2011, para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi".
- e) 210 736,72 m² que representa el 1,13 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 219), y afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente, en mérito de la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2011, para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi".
- f) 976 898,12 m² que representa el 5,23 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13409089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 216), y afectado en uso a favor del Ministerio del



Ambiente, en mérito de la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2011, para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi".



g) 151 718,31 m² que representa el 0,81 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13634439 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 230), y afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente, en mérito de la resolución N° 0860-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre del 2016, para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi", acto que no se encuentra inscrito en la aludida partida registral.

h) 113 538,17 m² que representa el 0,61 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12016569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 232), y afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente, en mérito de la resolución N° 0860-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre del 2016, para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi".

i) 2 113 917,74 m² que representa el 11,32 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12175516 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 228), y afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente, en mérito de la resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio del 2011, para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi".

j) 8 695,98 m² que representa el 0,05 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13101139 Registro de Predios de la Oficina de Lima (fojas 226).



k) 49 026,09 m² que representa el 0,26 % de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12186051 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 223).

l) 99 479,73 m² que representa el 0,53 % de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12175571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 221), y transferido en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en mérito de la Resolución N° 105-2010/SBN-GO-JAD del 6 de julio del 2010, para que se destinado a Parque Zonal.

9. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando anterior la solicitud de venta por subasta pública deviene en improcedente por las razones siguientes: **i)** las áreas descritas en los ítems a), b) y c) que representan el 47.24 % de "el predio" no se encuentran inscritos a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no pueden ser materia de acto de disposición por parte de esta Superintendencia, de conformidad con el numeral 1 del artículo 32¹ de "el Reglamento" y la normativa señalada en el sexto considerando de la presente resolución; **ii)** las áreas descritas en los ítems d), e), f), g), h) e i) que representan el 51.92 % de "el predio" se encuentran afectadas en uso, por lo que constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993² y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"³; razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; **iii)**



1 Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos
El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
(...)
2 Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.
3 Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 357-2017/SBN-DGPE-SDDI

las áreas descritas en los ítems j) y k) que representan el 0.31 % de “el predio” si bien cierto se encuentran inscritas a favor del Estado representado por la SBN, también lo es que el procedimiento de subasta pública es un procedimiento de oficio y no de parte, de conformidad con la normativa glosada en el quinto, sexto y séptimo considerando de la presente resolución; y, **iv)** el área descrita en el ítem l) que representa el 0.53 % de “el predio”, se encuentra transferido en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en mérito de la Resolución N° 105-2010/SBN-GO-JAD del 6 de julio del 2010, expedida por la Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia, en el marco dispuesto por la Ordenanza N° 1018-MML emitida por la Municipalidad de Lima Metropolitana del 29 de mayo de 2007.



10. Que, sin perjuicio a lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de la Resolución N° 860-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre del 2016 en la partida registral pertinente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 001-2016/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, los Informes Técnicos Legales N° 440-2017/SBN-DGPE-SDDI; N° 441-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 442-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 443-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 444-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 445-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 446-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 447-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 448-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 449-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 450-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 451-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2017



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** presentada por **ASOCACION DE VIVIENDA LAS PALMAS DE ANCÓN**, representada por su presidente Jose Dolores Lindo Santos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.8.3



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES