

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 409-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 865-2016/SBNSDDI, el Informe Especial N° 230-2017/SBN-DGPE y Memorando N° 1413-2017/SBN-DGPE de la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal, respecto del procedimiento de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 34 252.25 m², ubicado al Noroeste del Asentamiento Humano "Virgen de la Candelaria", colindante al distrito de La Molina, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13673799 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N° 98637, identificado como "Lote 8" en el procedimiento de la III Subasta Pública - 2016, el mismo que fue suspendido, conforme consta en el Acta de Subasta N° 021-2016/SBN-DGPE-SDDI, 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, conforme al artículo 47° y al literal a) del artículo 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "el ROF"), corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33° y 75° de "el Reglamento", concordado con el numeral 6.1.13) de la Directiva N° 001-2016/SBN que regula los "Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 (en adelante "la Directiva"), la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar con la conformidad del Superintendente respecto



a la decisión de vender el predio, conforme a lo establecido en el numeral 6.1.2) de “la Directiva”.

4. Que, conforme se establece en el segundo párrafo del literal g) del numeral 6.2.2) de “la Directiva” *“Por razones debidamente justificadas y a solicitud de la DGPE o de la entidad pública que autorizó la venta, mediante resolución, la SDDI puede retirar uno o más lotes del proceso de subasta”*.

5. Que, conforme lo expuesto en el tercer considerando de la presente Resolución, mediante la Resolución N° 736-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 se aprobó la venta por subasta pública de “el predio”.

6. Que, mediante la Resolución N° 756-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 se aprobaron las Bases Administrativas del procedimiento de la III Subasta Pública - 2016, en la cual se incluyó a “el predio”, conforme consta en su Anexo 1, procediéndose a publicar su convocatoria, el 30 de octubre de 2016, en el diario Oficial El Peruano, diario El Comercio y en la página web de la SBN.

7. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31873-2016), por Tonet Kjumoo Loayza, Subprefecto de Villa María del Triunfo, se solicitó se evalúe la venta por subasta pública de “el predio”, toda vez que se encuentra dentro de la Propuesta de Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima”, situación que fue publicitada en la página web de la SBN, mediante Comunicado N° 2 del 21 de noviembre de 2016.

8. Que, el 22 de noviembre de 2016, la Organización de Pobladores A.H. 10 de Octubre – JCM Distrito de Villa María del Triunfo, representado por Cesareo Teofilo Fernandez Castillo; y, la Universidad Peruana de Integración Global S.A.C., representada por Sara Luz Canales Aguilar presentaron sus sobres para participar en la III Subasta Pública – 2016, respecto del predio, mediante la S.I. N° 32269-2016 y S.I. N° 32313-2016, respectivamente, quienes fueron declarados postores hábiles, conforme consta en el Acta N° 18-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2016.

9. Que, mediante el Oficio N° 2800-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2016 se solicitó al Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, informe respecto de la Propuesta de Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima” y estado actual del trámite. Asimismo, mediante el Oficio N° 2801-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2016 se solicitó al Viceministerio de Desarrollo Estratégico de los Recursos Naturales del Ministerio del Ambiente, informe respecto de la Propuesta de Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima” y el estado actual del trámite.

10. Que, mediante el Oficio N° 705-2016-SERNANP-DDE del 07 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34027-2016), la Dirección de Desarrollo Estratégico del SERNANP, informa que la Propuesta de Área de Conservación Regional “Sistemas de Lomas de Lima” se superpone con “el predio” en 1.39 ha. y asimismo que el Expediente Técnico de dicha propuesta, fue remitido al Ministerio del Ambiente, el 13 de enero de 2015, con la finalidad que se promulgue su establecimiento, siendo que a dicha fecha no se habían alcanzado observaciones ni comentarios. Asimismo, indica que la municipalidad distrital y la población aledaña ha manifestado su interés en proteger estos ecosistemas porque son importantes por brindar servicios ecosistémicos como la provisión de agua, recursos genéticos, formación del suelo, belleza paisajística, entre otros.

11. Que, en el acto público de subasta, llevado a cabo el 12 de diciembre de 2016, con la finalidad de efectuar una mejor evaluación y pronunciamiento, debido a que en dicha fecha no se contaba con la respuesta del Ministerio del Ambiente, se suspendió la subasta pública de “el predio”, conforme consta en el Acta de Subasta N° 021-2016/SBN-DGPE-SDDI.





RESOLUCIÓN N° 409-2017/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, mediante los Oficios N° 3034-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2016 y 20 de enero de 2017, respectivamente, se reiteró el pedido de información sobre el estado del trámite de la propuesta de Área de Conservación Regional "Sistema de Lomas de Lima", al Ministerio del Ambiente; siendo que mediante el Oficio N° 24-2017/MINAM/DVDERN presentado el 20 de febrero de 2017 (S.I. N° 05094-2017), el Ministerio del Ambiente informa que el expediente técnico que sustenta la propuesta del Área de Conservación Regional aún mantiene las observaciones realizadas por el sector ambiente, motivo por el cual, el indicado Ministerio aún no ha presentado formalmente la propuesta a nivel intersectorial para la evaluación correspondiente. Asimismo, adjunta oficio dirigido al Programa Regional de Lima Metropolitana, con el detalle de las observaciones formuladas.

13. Que, mediante el Oficio N° 471-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2017 se solicitó al Programa Regional de Lima Metropolitana, informe el estado actual del trámite de la propuesta del Área de Conservación Regional.



14. Que, mediante el Oficio N° 312-2017/SBN-DGPE-SDDI presentado el 05 de abril de 2017 (S.I. N° 10580-2017), el Gerente Regional del Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite el Informe N° 010-2017-MML/PGRLM-SRRNMA-prv del 31 de marzo de 2017, el cual detalla los actuados relacionados con la presentación del expediente de propuesta de Área de conservación regional "Sistema de Lomas de Lima" al SERNANP y alcances relacionados a las áreas de protección y tratamiento paisajística (PTP).

15. Que, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 11 de enero de 2017 (S.I. N° 01007-2017), la Organización de Pobladores A.H. 10 de Octubre – JCM Distrito de Villa María del Triunfo, representado por Cesareo Teofilo Fernandez Castillo solicitó se reanude la subasta pública de "el predio". Al respecto, mediante Oficio N° 1023-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2017 se informó que esta Subdirección se encontraba evaluando las acciones a tomar, siendo que el resultado sería comunicado oportunamente.



16. Que, cabe indicar además, que mediante escrito presentado el 26 de abril de 2017 (S.I. N° 13044-2017), la Universidad Peruana de Integración Global – UPIG, representada por Sara Luz Canales Aguilar ha solicitado la devolución del cheque entregado en garantía.

17. Que, mediante Informe de Brigada N° 558-2017/SBN-DGPE-SDDI del 08 de mayo de 2017, esta Subdirección recomendó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, previa evaluación, solicitar el retiro de "el predio" del procedimiento de subasta pública conforme a lo señalado en el segundo párrafo del literal g) del numeral 6.2.2) de "la Directiva".

18. Que, mediante Memorando N° 1413-2017/SBN-DGPE del 18 de mayo de 2017, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal solicita el retiro de "el predio" del

procedimiento de la III Subasta Pública – 2016, conforme a las consideraciones del Informe Especial N° 230-2017/SBN-DGPE del 18 de mayo de 2017, que entre otros, señala:

“(…)

2.4. Es en tal sentido, que corresponde a esta Dirección analizar la información puesta en consideración por parte de la SDDI mediante el Informe de Brigada N° 558-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 08 de mayo de 2017, con la finalidad de determinar si corresponde solicitarle el retiro de “el predio” del procedimiento de la III Subasta Pública – 2016.

2.5. Conforme se advierte de los actuados administrados que obran en el Expediente, con Oficio N° 312-2017/SBN-DGPE-SDDI presentado el 05 de abril de 2017 (S.I. N° 10580-2017), el Gerente Regional del Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite el Informe N° 010-2017-MML/PGRLM-SRRNMA-prv del 31 de marzo de 2017, el cual señala, entre otros, lo siguiente:

“(…) Análisis

1. Mediante Oficio N° 005-2017-MML/ALC del 01 de marzo de 2017, el alcalde de Lima Metropolitana, Luis Castañeda Lossio, ratifica su interés de continuar el trámite para la creación del ACR Sistema de Lomas de Lima, así como desarrollar las acciones necesarias para su implementación conforme a lo desarrollado en el expediente técnico.

2. El Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana, viene realizando las acciones necesarias para la creación del ACR “Sistema de Lomas de Lima”, con el asesoramiento del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado-SERNANP y el apoyo del Programa de las Naciones Unidas – PNUD.

3. El expediente técnico contiene el plano con las coordenadas que delimitan las Lomas de Villa María para efectos del Área de Conservación Regional (se adjunta plano). Asimismo, se ha realizado una superposición entre la zona donde se encuentra el lote materia en consulta y el área considerada para ACR, pudiendo apreciarse que dicho lote se ubica dentro del área que corresponde a las Lomas de Villa María del Triunfo (ver gráfico).

4. Por otro lado, se tiene la Ordenanza Metropolitana N° 1084 “que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo que forman parte del área de tratamiento normativo I de Lima Metropolitana” que en su Art. 8° Zona de Protección y Tratamiento Paisajista señala: “Prohibir la ocupación de áreas calificadas como zonas de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los asentamientos humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

5. Se tiene conocimiento que la parcela N° 1 inscrito en la partida N° 13673799 de la oficina registral de Lima, ha sido creada con fecha posterior a la elaboración del expediente técnico al ACR. Asimismo, el terreno materia de consulta está considerado en su mayor porcentaje como área de protección y tratamiento paisajista, es decir no es área prevista para habilitación urbana pues no presenta las condiciones para ello. Por tanto, en cumplimiento de la Ordenanza N° 1084 se deben priorizar proyectos de protección, arborización, recubrimiento vegetal, etc., acciones que van acordes con la creación del área de conservación regional “Sistema de Lomas de Lima”.

(…)

7. Con Ordenanza N° 1853, se establece los “Principios de la Estructura Ecológica de Lima Metropolitana”, dirigida a la protección, valoración, manejo, conservación, mantenimiento y sostenibilidad de las Unidades Ambientales que la conforman. Estas Unidades ecológicas para la ciudad de Lima son: litoral marino costero, humedales costeros, áreas verdes urbanas, pampas áridas, los ríos, valles agrícolas y acuíferos; sistema de lomas costeras metropolitanas y el sistema de montañas áridas andinas.

Conclusiones y recomendaciones

(…)

1. La subasta del predio no sería viable puesto que es un área no apta para la habilitación urbana (…)

2.6. Del Plano Perimétrico remitido por el Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se advierte que “el predio” se superpone con la Propuesta de Área de Conservación Regional “Sistema de





RESOLUCIÓN N° 409-2017/SBN-DGPE-SDDI

Lomas de Lima”, en 41.48% aproximadamente, lo mismo que se encuentra graficado en el Plano N° 1112-2017/SBN-DGPE-SDDI elaborado por la SDDI.

- 2.7. Si bien la superposición con la indicada propuesta así como la zonificación PTP que presenta “el predio” no limitan su libre disponibilidad, cierto es que, según lo señalado por el Programa de Gobierno Regional de Lima Metropolitana de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el área identificada en la propuesta presenta características especiales que requieren su conservación y mantenimiento, conforme lo indicado en el numeral 3.9 del presente Informe.
- 2.8. En razón a lo señalado en el párrafo precedente, resultaría factible excluir de “el predio”, el área que forma parte de la propuesta del Área de Conservación Regional, así como realizar una verificación de la situación física del área modificada.
- 2.9. Por lo que teniendo en cuenta lo señalado en los antecedentes del presente informe y considerando que existen dos postores hábiles, cuyos cheques de gerencia entregados en garantía permanecen aún en custodia del Sistema Administrativo de Tesorería, es pertinente que esta Dirección solicite a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el retiro de “el predio” del procedimiento de subasta pública, conforme a lo señalado en el segundo párrafo del literal g) del numeral 6.2.2) de la Directiva N° 001-2016/SBN¹, por cuanto se superpone parcialmente (en 41.48% aproximadamente) con la propuesta de Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima” y por presentar características especiales que requieren su conservación y mantenimiento.

(...)”

19. Que, estando a la solitud de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del literal g) del numeral 6.2.2) de “la Directiva”, corresponde proceder al retiro de “el predio” del procedimiento de la III Subasta Pública – 2016.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política de 1993, Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificaciones, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN y el Informe Técnico Legal N° 507-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Retirar del procedimiento de la III Subasta Pública – 2016, el predio de 34 252.25 m², ubicado al Noroeste del Asentamiento Humano “Virgen de la Candelaria”, colindante al distrito de La Molina, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13673799 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 98637, por las consideraciones expuestas en

¹ “(...) Por razones debidamente justificadas y a solicitud de la DGPE o de la entidad pública que autorizó la venta, mediante resolución, la SDDI puede retirar uno u más lotes del proceso de subasta”.



la presente Resolución.

SEGUNDO.- Retirar la condición de postores hábiles a la Organización de Pobladores A.H. 10 de Octubre – JCM Distrito de Villa María del Triunfo, representada por Cesareo Teofilo Fernandez Castillo; y, la Universidad Peruana de Integración Global S.A.C., representada por Sara Luz Canales Aguilar, y consecuentemente, proceder a la devolución de los cheques de gerencia entregados en garantía, para participar en el procedimiento de subasta pública.

TERCERO.- Disponer la notificación de la presente Resolución, a la Organización de Pobladores A.H. 10 de Octubre – JCM Distrito de Villa María del Triunfo, representado por Cesareo Teofilo Fernandez Castillo; y, la Universidad Peruana de Integración Global S.A.C., representada por Sara Luz Canales Aguilar.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.8.13



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