



## **RESOLUCIÓN N° 463-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 01 de agosto de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 132-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICRO PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS ANA JARA VELASQUEZ**, representada por su presidente Pablo Arce Tintaya, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 466 886,72 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parcela N° 03 del Terreno Eriazo denominado sector 2, distrito de Ancón, provincia de Lima, departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 41679, 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013-VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 solicitud presentada el 11 de febrero de 2016 (S.I N° 03254-2016), la **ASOCIACIÓN DE MICRO PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS ANA JARA VELASQUEZ**, representada por su presidente Pablo Arce Tintaya (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal b) del artículo



77° de “el Reglamento” (fojas 3). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Pablo Arce Tintaya (fojas 2); **b)** copia literal de la Partida N° 12893796 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° XI –Sede Lima, emitido el 22 de enero de 2016 (fojas 7); **c)** copia certificada de la vigencia de poder de Pablo Arce Tintaya como representante de “la administrada” emitido el 1 de febrero de 2016 por el abogado certificador Edna Úrsula Abarca Torres del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 13); **d)** certificado de búsqueda catastral de “el predio” emitido el 29 de diciembre de 2015 por abogado certificador Esther Concepción De La Cruz Álvarez del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° XI –Sede Lima (fojas 14); **e)** copia literal de la Partida N° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° XI –Sede Lima emitido el 7 de enero de 2016 (fojas 16); **f)** plano de perimétrico ubicación lamina P-01 de “el predio” visado en diciembre de 2015 por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 29); **g)** plano de ubicación lamina U-01 de “el predio” visado en diciembre de 2015 por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 30); **h)** memoria descriptiva respecto de “el predio” visado en diciembre de 2015 por el ingeniero civil Ricardo Walter Flores Gabriel (fojas 31).



4. Que, mediante solicitud presentada el 22 de marzo de 2016 (S.I N° 06568-2016), “la administrada” solicita audiencia con profesionales de esta Superintendencia a fin de explicar oralmente el procedimiento realizado por “la administrada” (fojas 37). Asimismo, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Partida N° 12893796 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° XI –Sede Lima, emitido el 22 de enero de 2016 por abogado certificador Hipólito Rojas Meza (fojas 38) y **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Pablo Arce Tintaya (fojas 44).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada”, es el literal b) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

“(...)

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”

(...)”

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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





## **RESOLUCIÓN N° 463-2016/SBN-DGPE-SDDI**

del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes (...)."

8. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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 bienes de su propiedad.

9. Que, 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 430-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril del 2016 (fojas 47) en el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio" con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se superpone: Totalmente con el predio denominado Parcela N° 03 del Terreno Eriazo denominado Sector 2 (área remanente de 466 886,72 m2) inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 17194 y Registro CUS N° 41679. Cabe indicar que el área mencionada es producto de la independización realizada en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 06.02.2015, conforme a lo señalado en el certificado de búsqueda catastral presentado.

4.2 "El administrado" indica que solicita la adjudicación en venta directa, invocando la causal del literal b) señalado en el artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales -Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-Vivienda y sus modificatorias, (15.03.2008), para un proyecto de la Construcción de un Parque Industrial, sin embargo no presentó el documento de sustentación para la adquisición del terreno donde se describe las características del desarrollo del proyecto de Parque Industrial, ni la resolución mediante el cual se aprueba dicho proyecto.

4.3 Asimismo, revisado el asiento B00002 de la partida N° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, donde se realizó la Desafectación de condición de dominio Público a fin de que se incorpore al dominio privado de un área de 2 826 327,14 m2, en mérito a la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI de 06.02.2015, se verifica que el área de 466 886,72 m2 conserva su condición de dominio público, en virtud de la afectación en uso inscrita en el asiento D00003 de la referida partida a nombre del Ministerio del Ambiente



para que lo destine al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raymondi".

4.4 En cuanto a la zonificación de "el predio", se realizó al búsqueda del plano de zonificación vigente en la página web de la Municipalidad distrital de Ancón en la siguiente dirección <http://muniancon.gob.pe/portal/licfuncionamiento/plano-zonificacion-ancon.pdf>, y comparado con "el predio" este recae en zona de Usos Especiales -OU, asimismo se visualiza en dicho plano que señala Ministerio de Defensa. (...)"

13. Que, de lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de la aludida partida se desprende que

- a) Mediante Decreto Supremo N° 013-2010-MINAM del 14 de setiembre de 2010, modificado por los Decretos Supremos N° 016-2010-MINAM, N° 018-2010-MINAM, N° 001-2011-MINAM, N° 010-2013-MINAM, 016-2013-MINAM y N° 002-2015-MINAM, se creó el "Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi", en el terreno de propiedad estatal de 6,792.04 ha, que forma parte de las áreas inscritas en las Partidas N°12175370, N°12175372, N°12175516, N°42647683, N°12016569 y N°12020201 del Registro de Predios de Lima, declarándose de interés nacional su desarrollo y ejecución, el cual estará a cargo y bajo la administración del Ministerio del Ambiente; el mismo que se constituye como un bien de dominio público y por tanto, tiene la condición de inalienable e imprescriptible.
- b) Mediante Decreto Supremo N° 002-2015-MINAM del 12 de enero de 2015, el Ministerio del Ambiente, aprobó el Plan Maestro del Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi", disponiendo que esta Superintendencia y el Ministerio del Ambiente, efectúen las acciones necesarias para la extinción de la afectación en uso de un área de 13 382 257,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el ámbito de dos predios estatales situados en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscritos en las Partidas N° 12186050 y 12175372 del Registro de Predios de Lima; la cual se encuentra conformada por el área materia de la presente transferencia de dominio.
- c) En mérito a lo dispuesto en el Decreto Supremo señalado en el párrafo precedente, mediante Resolución N° 003-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, declaró la extinción de la afectación en uso por norma expresa a favor del Estado.
- d) Mediante Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de febrero de 2015, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la desafectación de su condición de bien de dominio público e independización—entre otros- del área de 2 826 327,14 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio inscrito en la Partida N° 12175372, quedando como área remanente **466 886,72 m<sup>2</sup>**.

En ese sentido, "el predio" solicitado en venta se encuentra en la actualidad **afectado en uso** a favor del a favor del Ministerio del Ambiente, con la finalidad que sea destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" por un periodo indeterminado.

14. Que, de otro lado, es preciso indicar que el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que: "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".

15. Que, el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento", establece que los bienes de dominio público, son aquellos bienes estatales, destinados al uso público como "(...), 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.



## **RESOLUCIÓN N° 463-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

16. Que, de conformidad con lo expuesto anteriormente ha quedado demostrado que, “el predio” constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de “la administrada” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, es preciso indicar que “la administrada” al establecer que sobre “el predio” desarrollara un Parque Industrial Tecno Ecológico, es preciso señalar que el Reglamento de la Ley N° 30078- Ley que promueve el desarrollo de Parques Industriales Tecno – Ecológicos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-2015-PRODUCE, establece en su artículo 6° lo siguiente:

(...)

*Los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales de ámbito provincial evalúan y aprueban las propuestas de desarrollo de un PITE, en concordancia con las políticas nacionales establecidas por el Ministerio de la Producción, debiendo los Gobiernos Regionales incorporar en sus Planes de Desarrollo Regional Concertado las actividades industriales y zonas donde podrán desarrollarse, en coordinación con los Gobiernos Locales de ámbito provincial y distrital. La ubicación del terreno que se destine para la instalación del PITE debe ser compatible con lo establecido en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial que tienen como finalidad orientar la ocupación ordenada y uso sostenible del territorio.*

*Los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales de ámbito provincial seguirán obligatoriamente las políticas nacionales que como ente rector establezca el Ministerio de la Producción para el desarrollo de los PITE, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley; y facilitan al Ministerio de la Producción y al Ministerio de Comercio Exterior y Turismo la información requerida para la promoción a su cargo.*

(...)

En tal sentido, ha quedado corroborado que la solicitud sobre “el predio” constituye un pedido para realizar un Parque Industrial Tecno – Ecológico “PITE”, razón por la cual son los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales de ámbito provincial quienes evalúan y aprueban las propuestas de desarrollo de un PITE, por lo tanto, dichos gobiernos subnacionales son las entidades públicas competentes para llevar a cabo de oficio o de parte el procedimiento de desarrollo de un PITE, de conformidad con la normativa glosada en el presente considerando.

18. Que, en atención a lo expuesto, en la presente Resolución, ha quedado demostrado en autos que “el predio” materia constituye un bien de dominio público, asimismo de acuerdo a lo solicitado por “la administrada” esta Superintendencia no sería la entidad competente para evaluar este tipo de solicitudes, por lo tanto debe declararse improcedente su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del



presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, la Directiva N° 006-2014/SBN - "Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad", aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Informe Técnico Legal N° 528-2016/SBN-DGPE-SDDI del primero de agosto de 2016.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICRO PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS ANA JARA VELASQUEZ**, debidamente representada por su presidente Pablo Arce Tintaya, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

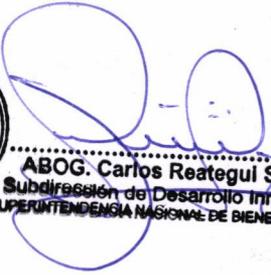
**SEGUNDO:** Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

**TERCERO: DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.8



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