



RESOLUCIÓN N° 481-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de agosto de 2017

VISTO:

El expediente N° 523-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS PALMAS DE ANCÓN**, representada por Benjamín Cristóbal Vidal, mediante el cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 3 000 067,79 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 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22068-2017), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS PALMAS DE ANCÓN**, representada por Benjamín Cristóbal Vidal (en adelante "la administrada"), peticona la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia certificada de la vigencia del consejo directivo de "la asociación", emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el 26 de abril de 2017 (fojas 6); **3)** proyecto de viviendas de "la administrada", suscrito por el ingeniero civil Gregorio Javier Soto Huamaní (fojas 7); **4)** plano de lotización a escala 1/100, suscrito por el ingeniero civil Gregorio Javier Soto Huamaní en setiembre de 2016 (fojas 61); **5)** plano matriz topográfico a escala 1/50 000, suscrito por el ingeniero civil Gregorio Javier Soto Huamaní en setiembre de 2016 (fojas 62); **6)** plano de instalación de redes de distribución de agua potable a escala 1/10 000, suscrito por el ingeniero ambiental y sanitario Juan Cristian Soto Huanchuari en setiembre de 2016 (fojas 63); **7)** plano de instalación de redes de agua potable conexiones domiciliarias de agua a escala 1/10 000, suscrito por el



ingeniero ambiental y sanitario Juan Cristian Soto Huancahuari en setiembre de 2016 (fojas 64); **8**) plano de localización y perimétrico a escala 1/50 000, suscrito por el ingeniero civil Gregorio Javier Soto Huamaní en setiembre de 2016 (fojas 65); **9**) plano de instalación de redes de distribución de alcantarillado conexiones domiciliarias a escala 1/10 000, suscrito por el ingeniero ambiental y sanitario Juan Cristian Soto Huancahuari en setiembre de 2016 (fojas 66); **10**) plano de red matriz de distribución eléctrica a escala 1/50 000, suscrito por el ingeniero mecánico electricista Toribio Armando Cáceres Gutierrez en setiembre de 2016 (fojas 68); y, **11**) archivo digital-CD (fojas 69).

4. 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”).



5. 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.

6. 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 iniciar dicho procedimiento.**

7. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 990-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2017 (fojas 70), el Plano de Diagnostico N° 2460-2017/SBN-DGPE-SDDI de agosto de 2017 (fojas 72) así como revisar las partidas registrales Nros. 13634439, 13409089, 13409092, 12016569, 12175516, 13101122, 12175571, 13101139, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

1.1151 718,30 m² que representa el 5,06 % 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 73), y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente, en mérito de las Resoluciones Nros. 243-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2011 (fojas 79), 106-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2013 (fojas 75), 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2011 (fojas 76) y 860-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2016 (fojas 80), para que lo destine como “Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi”, actos que no se encuentran inscritos en las aludidas partidas registrales.

1.2137 972,43 m² que representa el 4,60 % 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 82), 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”.

1.3387 407,93 m² que representa el 12,91 % 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 85), en la medida que mediante Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015 (fojas 113), se le otorgó la transferencia predial con la finalidad de ejecutar el proyecto “Parque industrial de Ancón”.



RESOLUCIÓN N° 481-2017/SBN-DGPE-SDDI

1.4113 538,17 m² que representa el 3,78 % 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 88), y afectado en uso a favor del Ministerio de Ambiente, en mérito de la Resolución N° 860-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre del 2016 (fojas 80), para que lo destine como “Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi”.



1.51 121 355,69 m² que representa el 37,38 % 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 93), 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 (fojas 76), para que lo destine como “Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi”. Cabe precisar, que además de la revisión de la aludida partida se advierte un Título pendiente de prescripción adquisitiva de dominio.



1.6980 013,28 m² que representa el 32,67 % 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 102), en mérito a la compra venta otorgada a su favor por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

1.799 366,01 m² que representa el 3,31 % 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 106), y transferido en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), con Resolución N° 105-2010/SBN-GO-JAD del 6 de julio del 2010 (fojas 117) en mérito de la Ordenanza N° 1018 expedida por la MML, para que se destinado a Parque Zonal.

1.88 695,98 m² que representa el 0,29 % 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 112).



8. 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) d) y e) del considerando que antecede que representan el 50.82 % 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 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”²; razón por la cual no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por

¹ 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.

² 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.

parte de esta Superintendencia **ii)** las áreas descritas en los ítems c) y f) que representan el 45.58 %; 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 32³ de “el Reglamento” y la normativa señalada en el sexto considerando de la presente resolución; **iii)** el área descrita en el ítem g) que representa el 3.31 % 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; y, **iv)** el área descrita en el ítem h) que representa el 0.29 % de “el predio” si bien es cierto se encuentra inscrita 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 cuarto, quinto y sexto considerando de la presente resolución.



9. Que, sin perjuicio a lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de las Resoluciones Nros. 243-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2011, 106-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2013, 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2011 y 860-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2016 en la partida registral pertinente.

10. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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.

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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, la Resolución N° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017; Informe de Brigada N° 1000-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2017 y, los Informes Técnicos Legales N° 593-2017/SBN-DGPE-SDDI; N° 594-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 595-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 596-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 597-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 598-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 599-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 600-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 597-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 598-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS PALMAS DE ANCÓN**, representada por Benjamín Cristóbal Vidal, 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



ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ 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.
(:.)