



RESOLUCIÓN N° 526-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 246-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARITZA HUAYTA SOLORZANO**, mediante la cual peticiona **SUBASTA PÚBLICA** de un predio de 1'000 000,00 m², ubicado a la altura del Km 50,05, en la margen derecha de la carretera panamericana norte variante Pasamayo, en el distrito de Ancón y provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 42647683, de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 26225, 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”) 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 Memorandum N° 637-2016/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 14 de marzo de 2016 la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE (fojas 1), traslada el escrito presentado 29 de febrero de 2016 (S.I. N° 04619-2016), por el cual Maritza Huayta Solorzano (en adelante “la administrada”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 2). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: 1) copia simple de documento nacional de identidad de “la administrada (fojas



3); 2) copia simple de certificado de búsqueda catastral con N° de atención 501858906 de 7 de setiembre de 2015 (fojas 4); 3) plano perimétrico de “el predio” de julio de 2015 (fojas 5); 4) memoria descriptiva de “el predio” de julio de 2015 (fojas 6); y, 5) plano de ubicación y localización de “el predio” de julio de 2015 (fojas 8).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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. Cabe señalar que, el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, que regula los “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de setiembre de 2013, derogada por la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por la Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 06 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, asimismo, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto en la Única Disposición Transitoria de “la Directiva N° 001-2016/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

6. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° de “el Reglamento”, **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.** En consecuencia, el procedimiento de compraventa por subasta pública **se inicia de oficio y no a solicitud de parte.** (el resaltado es nuestro).

7. Que, de la revisión de la documentación técnica presentada, se elaboró el Informe de Brigada N° 493-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2016 complementado con el Informe N° 1051-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2016, (fojas 29), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

- 4.1 *El predio, según la Base Única SBN, se determinó que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión inarticulado a favor del Estado en la partida N° 42647683, de la Oficina Registral de Lima, con SINABIP N° 1557 y CUS N° 26225 así mismo afectado en uso a favor de Ministerio de Defensa, mediante Resolución Suprema N°449-Ministerio de Agricultura del 13 de noviembre de 1962.*
- 4.2 *El predio, en su total extensión se encuentra dentro de la Zona Reservada “Lomas de Ancón”, mediante Resolución Ministerial N°189-2010-MINAM, de fecha 06 de octubre de 2010.*
- 4.3 *El predio, según otras bases gráficas referenciales a las que se tiene acceso, no se visualiza superposición con territorio de comunidad campesina, concesiones mineras, ni restos arqueológicos.*
- 4.4 *En las bases gráficas de la SBN no ha sido posible determinar la zonificación para el área en evaluación del predio solicitado. Tampoco el administrado adjunta plano de zonificación y vías.*
- 4.5 *El predio, mediante el programa de apoyo referencial Google Earth 7.1, cuya imagen es del 28 de enero de 2013, se aprecia que se encuentra en su total extensión en zona eriaza y en la ladera de los cerros, no observándose ocupación y/o explotación económica alguna.*



RESOLUCIÓN N° 526-2016/SBN-DGPE-SDDI

4.6 *Haciendo la superposición gráfica del plano presentado con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se determinó que a la fecha el predio se superpone con la solicitud de ingreso N° 22216-2014.*

4.7 *Se advierte que el presente informe técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo a la información técnica presentada por el administrado y la información alfanumérica con la que cuenta esta Superintendencia.
(...)"*

8. Que, en virtud del informe descrito en el considerando séptimo de la presente resolución, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i) "el predio"**, se encuentra dentro de la Zona Reservada "Lomas de Ancón"; **ii) "el predio"** se encuentra dentro de un predio de mayor extensión inmatriculado a favor del Estado, inscrito en la Partida N° 42647683, de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 26225; y, **iii) "el predio"** se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), en mérito a la Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962.

9. Que, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, se desprende que si bien es cierto que "el predio" es de titularidad del Estado, también lo es que se encuentra **totalmente afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) mediante Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962.**

10. Que, en ese sentido, es conveniente precisar que "el predio" constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"², por cuanto está destinado a ser parque zonal, por cuya razón, deberá declararse la improcedencia de lo solicitado.

11. Que, asimismo, la afectación en uso en mención constituye una limitación sobre la libre disponibilidad de "el predio" y, por tanto, un impedimento para la tramitación de cualquier acto de disposición; máxime si los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, son declarados **intangibles**, a fin de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros, de conformidad con lo establecido en el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG.

12. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado que "el predio" constituye un bien de dominio público (afectado en uso), por lo que no puede ser objeto de acto de

¹ **Artículo 73.-** 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 **a) 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.



disposición alguno, entre ellos de Subasta Pública, por parte de esta Subdirección en mérito a su carácter intangible e imprescriptible, razón por la cual la pretensión de “la administrada” debe ser declarada improcedente, debiéndose disponer el archivo del procedimiento, una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de ello también se ha determinado que “el predio” se encuentra en Zona Reservada “Lomas de Ancón” al respecto el artículo 7° y 13° de la Ley N° 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas y los artículos 42° y 59° de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremos N° 038-2001-AG, se indica que mediante Resolución Ministerial de Agricultura (hoy del Ministerio del Ambiente), previa opinión técnica favorable del INRENA (hoy del SERNAP), podrá establecerse de forma transitoria zonas reservadas en aquellas áreas que reuniendo las condiciones para ser consideradas como Áreas Naturales Protegidas³, requieren de la realización de estudios complementarios para determinar, entre otras, la extensión y categoría que les corresponderá como tales.

14. Que, en dicho marco normativo mediante Resolución Ministerial N° 189-23010-MINAM del 6 de octubre de 2010, se declara Zona Reservada Lomas de Ancón; asimismo, el artículo 2° señala que el reconocimiento de la Zona Reservada “Lomas de Ancón”, tiene como objetivos: proteger una muestra representativa del desierto y loma de la costa del país; conservar la flora y fauna silvestre del área; promover la investigación científica en los espacios de intercuenca en la costa peruana; y, desarrollar un espacio para la recreación, el turismo y la educación para los habitantes del norte de lima.

15. Que, a ello es preciso añadir que de acuerdo al pronunciamiento de la Oficina de Asesoría Jurídica del Servicio Nacional de área Naturales protegidas – SERNAP, dicha zona constituye el primer paso en el marco de un proceso par la creación de un Área Natural protegida⁴.

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° 001-2016/SBN, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0617-2016//SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARITZA HUAYTA SOLORZANO**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I: 5.2.7.3



[Firma manuscrita]
ABOG. Carlos Raquel Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

3 Según el artículo 4° de la Ley N° 26834 “Las Áreas Naturales Protegidas, con excepción de las Áreas de Conservación Privadas, son de dominio público y no podrán ser adjudicadas en propiedad a los particulares. Cuando se declaren Áreas Naturales Protegidas que incluyan predios de propiedad privada, se podrá determinar las restricciones al uso de la propiedad del predio, y en su caso se establecerán las medidas compensatorias correspondientes (...).

⁴ Oficio N° 129-2016-SERNAP-OAJ-del 31 de marzo de 2016 (S.I N° 08561-2016)