



RESOLUCIÓN N° 593-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 148-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INVERSIONES SEÑOR CAUTIVO SERVICIOS GENERALES S.A.C.**, representado por su gerente general **ISAIAS MATORE MEDRANO FLORES**, mediante la cual peticiona **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un predio de 82 2665 ha., ubicado en el Sector Autopista la Variante Km 46, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, 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 escrito presentado el 24 de febrero de 2016 (S.I. N° 04252-2016) (fojas 1), **INVERSIONES SEÑOR CAUTIVO SERVICIOS GENERALES S.A.C.**, representado por su gerente general **ISAIAS MATORE MEDRANO FLORES** (en adelante "la administrada") solicitó la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: a) copia simple de



documento nacional de identidad del gerente general de “la Empresa” (fojas 2); **b)** copia simple acta de declaración emitida por el Juzgado de Paz de Ancón del 16 de setiembre de 2015 (fojas 3); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de diciembre de 2014, suscrita por el Ing. Félix Enrique García Vergara (fojas 4); **d)** copia simple del plano perimétrico y ubicación Lamina PU-01 de diciembre de 2014, suscrita por Ing. Zenón Inca Rodríguez (fojas 5), e) copia simple de la Ficha Ruc 20537004323 emitida por la SUNAT (fojas 8); f) copia simple del certificado de búsqueda catastral de “el predio” expedido por el Registro de Propiedad Inmueble el 13 de julio de 2015 (fojas 10).

4. Que, mediante escrito presentado el 11 de marzo de 2016 (S.I. N° 05661-2016) “la administrada”, a fin de continuar con la evaluación de sus solicitud, adjuntó la documentación siguientes: **a)** copia simple del documento de identidad de Isaías Matore Medrano Flores (fojas 7); **b)** copia simple de la ficha ruc: 20537004623 emitida por la SUNAT (fojas 8); y, **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida por la SUNARP el 17 de agosto de 2015 (fojas 10)

5. 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 septiembre 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 6 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

6. 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.

7. 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).

8. Que, de la revisión de la documentación técnica presentada, se elaboró el Informe de Brigada N° 1169-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (fojas 12), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

4.1 Del contraste con las bases graficas SBN, el predio solicitado se encuentra:

a) Parcialmente en ámbito del predio inscrito a favor del Estado; en la Partida Registral N° 12175376 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS 41681, con un área de 43,8886 ha (53,35 % del área solicitada), la cual según Resolución N° 255-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2016, está asignada en administración a favor del Servicio de Parques de Lima de la Municipalidad Metropolitana de Lima para que se ejecute



RESOLUCIÓN N° 593-2016/SBN-DGPE-SDDI

el proyecto "Creación del Parque Recreativo Temático de Lima Norte en el Distrito de Ancón", (Asiento D00002), por lo tanto no es de libre disponibilidad.

b) Parcialmente en ámbito del predio inscrito a favor del Estado en la Estado 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, con un área de 1,9499 ha (2.37% del área solicitada), la cual además se encuentra afectada en uso a al Ministerio del Ambiente para que lo destine al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" de acuerdo a la Resolución 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26/07/2011 (asiento D00003), por lo tanto no es de libre disponibilidad.

c) Parcialmente en ámbito del predio inscrito a favor del Estado en la Estado en la Partida Registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26225, y que se encuentra en el ámbito del área afectada en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) mediante Resolución Suprema N° 449-del 13 de noviembre de 1962, con un área de 35,3151 ha (42.93 % del área solicitada), por lo tanto no es de libre disponibilidad.

d) Parcialmente en ámbito del predio inscrito a favor del Estado en la Estado en la Partida Registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26225, y que se encuentra en ámbito del área donde se extinguió la afectación en uso a favor del Ministerio de Guerra mediante Resolución N°826-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre de 2014, con dos áreas sin continuidad física que suman un área de 1,1129 ha (1.35 % del área solicitada).

4.2 El área solicitada se encuentra parcialmente superpuesto con el Parque Zonal C, con un área que aproximadamente es el 97.63 % del área solicitada (Ordenanza 1018 -MML), que comprende las áreas descritas en el literal a), c) y d) del punto anterior.

4.3 De acuerdo a la información remitida por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones (SI 17320-2016), el predio se superpone parcialmente con el trazo del derecho vial del Proyecto "Tren de Cercanías Norte", con aprox. 2.15 % del área solicitada.

(...)"

9. Que, en virtud del informe descrito en el considerando precedente y de la revisión de las partida registrales N° 12175376, 12175372 y 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, se concluye respecto a "el predio" lo siguiente:

9.1 El 53.35% del predio (43 8886 ha), ha sido **asignado en administración** al Servicio de Parques de Lima de la Municipalidad de Lima (SERPAR), a fin que se ejecute el proyecto "Creación del parque Recreativo Temático de Lima Norte en el Distrito de Ancón", en virtud de lo establecido en el Resolución N° 255-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2016, inscrita en el Asiento



D00002 de la Partida Registral N° 12175376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima.

De acuerdo a lo señalado, el área en mención no es de libre disponibilidad, toda vez que la misma viene siendo administrado por SERPAR para una finalidad específica; asimismo, constituye un bien de dominio público¹, el cual tiene la condición de inalienable e imprescriptible, de acuerdo a lo señalado en el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú.

- 9.2 El 2.37% del predio (1 9499 ha), ha sido **afectado en uso** a favor del Ministerio del Ambiente (MINAM) para ser destinado al Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi", de conformidad con la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2011, inscrita en el Asiento D00003 de la Partida Registral N° 12175372 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima.

Al respecto, es preciso señalar que, el área en mención no es de libre disponibilidad, toda vez que la misma viene siendo administrado por el MINAN para una finalidad específica; asimismo, constituye un bien de dominio público, el cual tiene la condición de inalienable e imprescriptible, de acuerdo a lo señalado en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú.

- 9.3 El 42.93% del predio (35 3151 ha), ha sido **afectado en uso** a favor del Ministerio de Defensa, mediante Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962 (fojas 39), a través de la cual el Estado le otorgó el derecho de usar a título gratuito dicha área, para que sea destinado a campo de instrucción de tiro y estacionamiento de la división blindada; cabe indicar que dicho acto no se encuentra inscrito en los Registros Públicos, sin embargo, se encuentra vigente; por lo tanto, el área en mención no es de libre disponibilidad, asimismo, constituye un bien de dominio público.

Por otro lado, cabe resaltar que los bienes afectados a favor 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.

- 9.4 El 1.35% del predio (1 1129 ha), se encuentra inscrita en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IV, Sede Lima, dicha área se encuentra inmersa dentro de la Ordenanza 1018-MML del 2007.

¹ Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

"(...)

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.

² **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.



RESOLUCIÓN N° 593-2016/SBN-DGPE-SDDI

Al respecto, cabe indicar que el área precitada, conjuntamente con las áreas señaladas en el numeral 8.1) y 8.2) se superpone dentro del Parque Zonal "C", de conformidad con la Ordenanza N° 1018-MML, el cual se encuentra reservado exclusivamente para el uso recreacional para el cual fue creado, que deben ser adjudicados al Servicios de Parques de Lima – SERPAR³, para su habilitación como área verde y que de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26664, las mismas (parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público), bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles.



- 9.5** El 2.15% del área solicitada, recae sobre el trazo del derecho vial del Proyecto "Tren de Cercanías Norte", a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, el cual constituye bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"; razón por la cual dicha área no es de libre disponibilidad.



- 10.** Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado que "el predio" constituye un bien de dominio público, por lo que no puede ser objeto de acto de 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.

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° 697, 698 y 699-2016//SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2016.



³ Artículo 11.- Zonas de Recreación Pública

Encargar al Servicio de Parques de Lima - SERPAR LIMA de la Municipalidad Metropolitana de Lima iniciar ante la Superintendencia de Bienes Nacionales las gestiones de adjudicación de las áreas calificadas como Zonas de Recreación Pública (ZRP) ubicadas en las Pampas de Ancón y Piedras Gordas que en el Plano de Zonificación se señalan como Área Recreacional Parque Zonal A con un área aproximada de 440 Hás., Área Recreacional Parque Zonal B con un área aproximada de 111 Hás., Área Recreacional Parque Zonal C con un área aproximada de 137 Hás., Área Recreacional Parque Zonal D con un área aproximada de 67 Has., Área Recreacional Parque Zonal E con un área aproximada de 104 Hás. y Área Recreacional Parque Zonal F con un área aproximada de 80 Hás. que se aprueban en la presente Ordenanza, así como su posterior inscripción para dicho fin en los Registros Públicos.

SE RESUELVE:



Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de subasta pública presentada por **INVERSIONES SEÑOR CAUTIVO SERVICIOS GENERALES S.A.C**, representado por su gerente general **ISAIAS MATORE MEDRANO FLORES**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I: 5.2.7.3



ABOG. Carlos Redagui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES