

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 881-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 354-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ÁNGEL ZULOETA SANTISTEBAN Y OTROS**, mediante la cual peticionan la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 10 000 000,00 m², ubicado a la altura del km 40, margen derecha de la carretera Panamericana Norte, en el distrito de Ancón, provincia y departamento Lima, la cual se encuentra superpuesta sobre área inscrita parcialmente en la partida registral N° 13409089 con CUS N° 90251; partida registral N° 12016569 con CUS N° 40956; partida registral N° 12175516 con CUS N° 41643; partida registral N° 13409088 con CUS N° 90249; partida registral N° 12186051 con CUS N° 41642; partida registral N° 12175517 con CUS N° 41645, a favor del Estado, entiéndase representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, la partida registral N° 13409092 con CUS N° 90253, a favor del Ministerio de la Producción; pertenecientes al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede 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”), 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 (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 esta Superintendencia.



3. Que, mediante el escrito presentado el 18 de abril de 2016 (S.I. N° 09698-2016), **ÁNGEL ZULOETA SANTISTEBAN; VÍCTOR EDUARDO TIMANÁ LA CHIRA; JORGE VÁSQUEZ CHICHIPE e IVIS TAPIA DÍAZ** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan los siguientes documentos: **1)** copias simples del documento nacional de identidad de cada uno de “los administrados” (fojas 2 a 5); **2)** memoria descriptiva suscrita en abril de 2016 por el arquitecto Enrique Alarcón Garay (fojas 6); **3)** plano perimétrico lámina U-1 suscrito en abril de 2016 por el arquitecto Enrique Alarcón Garay (fojas 7); y **4)** plano perimétrico lámina P-1 suscrito en abril de 2016 por el arquitecto Enrique Alarcón Garay (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 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 06 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 6 de julio de 2016 (en adelante “la 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 (el subrayado es nuestro).**

7. Que, en concordancia, el numeral 5.2) de “la Directiva” dispone que la petición de terceros interesados en la compra de predios estatales mediante la venta por subasta pública, no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.

8. Que, en virtud de lo expuesto, la compraventa por subasta pública **se inicia de oficio y no a solicitud de parte** (el resaltado es nuestro).

9. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 606-2016/SBN-DGPE-SDDI de 28 de abril de 2016 (fojas 9), el mismo que cuenta con ampliación mediante Informe de Brigada N° 1257-2016/SBN-DGPE-SDDI el 8 de setiembre de 2016 (fojas 37), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

Comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el solicitante, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, encontrándose el predio de la siguiente forma:

- Parcialmente con un área de 23 484,3926 m² (representa el 0.23% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (1 156 005,02 m²), inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° 13409089, del Registro de Predios de la Oficina Registral del



RESOLUCIÓN N° 881-2016/SBN-DGPE-SDDI



Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima con Registro SINABIP N° 23724 del Libro de Lima y Registro CUS N° 90251, afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente, mediante la Resolución N°218-2011/SBN-DGPE-SDAPE.

- Parcialmente con un área de 2 881 254,6800 m² (representa el 28,81% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (13 382 257,00m²), transferido a favor del **Ministerio de la Producción** en la Partida N° 13409092, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima con Registro SINABIP N° 23725 del Libro de Lima y Registro CUS N° 90253.
- Parcialmente con un área de 101 607,86 m² (representa el 1,12% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (617 252,44 m²), inscrito a favor del **Estado** en la Partida N° 12016569, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima con Registro SINABIP N° 16723 del Libro de Lima y Registro CUS N° 40956, coafectación en uso a favor del Instituto Geofísico del Perú y Ministerio del Ambiente.



- Parcialmente con un área de 211 668,9788 m² (representa el 1,00% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (617 252,44 m²), inscrito a favor del **Estado** en la Partida N° 12016569, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima con Registro SINABIP N° 16723 del Libro de Lima y Registro CUS N° 40956, afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente.
- Parcialmente con un área de 2 292 438,9794 m² (representa el 22,92% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (3 634 046,74 m²), inscrito a favor del **Estado** en la Partida N° 12175516, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima con Registro SINABIP N° 17293 del Libro de Lima y Registro CUS N° 41643, afectado en uso a favor de Ministerio del Ambiente.
- Parcialmente con un área de 4 386 470,8641 m² (representa el 43,87% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (60 846 118,03 m²), inscrito a favor del **Estado** en la Partida N° 13409088, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima con Registro SINABIP N° 23722 del Libro de Lima y Registro CUS N° 90249, afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que lo destine a Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi".
- Parcialmente con un área de 121 452,7678 m² (representa el 1.22% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (60 846 118,03 m²), inscrito a favor del **Estado** en la Partida N° 12186051, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima con Registro SINABIP N° 17146 del Libro de Lima y Registro CUS N° 41642.
- Parcialmente con un área de 83 229,3789m² (representa el 0.83% del área solicitada) dentro de un área de mayor extensión (60 846 118,03 m²), inscrito a favor del **Estado** en la Partida N° 12175517, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima con Registro SINABIP N° 17141 del Libro de Lima y Registro CUS N° 41645, que forma parte del Parque Zonal "A" asignado la administración a favor del Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA.

(...)"

10. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede, así como de la revisión de las aludidas partidas Nros. 13409092, 13409089, 12016569, 12175516, 13409088, 12186051 y 12175517 (fojas 12 al 34), se advierte que "el predio" se superpone parcialmente con las siguientes áreas:

- a) El 23 484,3926 m² que representa el 0,23% de "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado en el asiento C00001, en mérito a la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015 y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente, para que lo destine como "Parque Ecológico Nacional

Antonio Raimondi” por tiempo indefinido, como se advierte en el asiento D00002, inscrito en la partida registral N° 13409089.

- 
- 
- 
- b) El 2 881 254,6800 m² que representa el 28,81% de “el predio”, ha sido transferido a favor del Ministerio de la Producción, en mérito a la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015, con la finalidad de ejecutar el proyecto “Parque industrial de Ancón”, así consta en el asiento C00002 inscrito en la partida registral N° 13409092.
- c) El 101 607,86 m² que representa un 1.12% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, entiéndase representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y coafectado en uso a favor del Instituto Geofísico del Perú y Ministerio del Ambiente, para que sea destinado al Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi y al funcionamiento de diversas áreas de investigación, así consta en el asiento D00002 inscrito en la partida registral N° 12016569.
- d) El área de 110 061,11 m² que representa el 1.00 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, entiéndase representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y afectado en uso a favor del Medio Ambiente, en mérito de la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2011, así consta en el asiento D00003 inscrito en la partida registral N° 12016569.
- e) El 2 292 438,9794 m² que representa el 22,92% de “el predio” está inscrito a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que lo destine a “Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi,” como consta en el asiento D00003 de la partida registral N°12175516, la cual fue modificada en el asiento D00005.
- f) El 4 386 470,8641 m² que representa el 43,87% de “el predio” se encuentra a favor del Estado, y afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que forme parte del “Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi”, conforme se advierte en el asiento D00002 de la partida registral N°13409088.
- g) El 121 452,7678 m² que representa el 1,22% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en el asiento C00001 de la partida registral N° 02186051.
- h) El 83 229,3789 m² que representa el 0,83% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y asignado en administración a favor del Servicio y Parques de Lima – SERPAR LIMA, en mérito a la Resolución N° 022-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2015, por cuanto forma parte del Parque Zonal A, conforme se advierte del asiento D00002 de la partida registral N° 12175517.

11. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando anterior, respecto a “el predio”, se desprende que: **i)** las áreas descritas en los ítems a), c), d), e), y f) que representan el 69.14% de “el predio”, se encuentran afectados¹ en uso a favor de las entidades públicas antes descritas; **ii)** el área descrita en el ítem g), que representa el 1.22% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado; **iii)** el área descrita en el ítem b) que representa el 28.81% de “el predio”, ha sido transferido a favor del Ministerio de la Producción, en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2015; **iv)** el área descrita en el ítem h) que representa el 0.83% que forma parte del Parque Zonal “A”, ha sido entregado en administración al Servicio y Parques de Lima – SERPAR LIMA, en mérito de la Resolución N° 022-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2015.

¹ Artículo 97.- De la definición

Por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social. Las condiciones específicas de la afectación en uso serán establecidas en la Resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso.



RESOLUCIÓN N° 881-2016/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) el 69.97% de “el predio” al haberse destinado al uso y/o servicio público (afectación en uso), constituyen bien de dominio público, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993² y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”³; y, el 0.83% de “el predio”, se encuentra asignado a favor del Servicio de Parques de Lima SERPAR LIMA, en mérito de la Resolución N° 022-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2015, expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, por cuanto forma parte del parque Zonal A, constituyendo bien de dominio público, en el marco dispuesto por la Ordenanza N° 1018-MML emitida por la Municipalidad de Lima Metropolitana del 29 de mayo de 2007, el mismo que declara que las Zonas de Recreación Pública (ZRP) son intangibles y reservadas exclusivamente para el uso recreacional; concordado con el artículo N° 1 de la Ley N° 26664⁴; ii) si bien el 1.22% de “el predio” se encuentra inscrito 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; iii) el 28.81% de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser materia de acto de disposición por parte de esta Superintendencia, de conformidad con el numeral 1 del artículo 32⁵ de “el Reglamento”; razones por las cuales la solicitud deviene en improcedente disponiéndose además el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú, La Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus

² 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.

³ 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.

⁴ Artículo 1.- Los 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. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial, en el ámbito de su circunscripción, para los fines de los Artículos 66 y 67 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 23853.

⁵ 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.
(:..).





modificadorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal Nros. 1036, 1037, 1040, 1041, 1042 y 1043 -2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta por subasta pública presentada por **ÁNGEL ZULOETA SANTISTEBAN Y OTROS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I: 5.2.7.3





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