

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 096-2016/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 25 de febrero de 2016

**VISTO:**




El Expediente N° 438-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MAURO FRANCISCO BAUTISTA MOTTA**, en representación de la **EMPRESA FERROSUR HNOS. Y CIA S.A.C.**, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del área de 655 523,51 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 12903866 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS 57241, 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 27 de abril de 2015 (S.I. N° 09649-2015), **MAURO FRANCISCO BAUTISTA MOTTA**, en representación de la **EMPRESA FERROSUR HNOS. Y CIA S.A.** (en adelante “el administrado”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima el 20 de abril de 2015 (fojas 3); **b)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 5); **c)** certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima el 2 de marzo de 2015 (fojas 6); **d)**

# SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

096-2016/SBN-DGPE-SDDI

copia legalizada del testimonio de escritura pública de constitución de la sociedad anónima cerrada denominada MB FERROSUR HNOS. Y CIA S.A.C. (fojas 9); **e**) copia simple del documento nacional de identidad de Mauro Francisco Bautista Motta (fojas 15); **f**) copia simple del plano de ubicación de “el predio” de febrero de 2012 (fojas 16); **g**) plano de ubicación-localización de “el predio” de marzo de 2015 (fojas 17); y, **h**) plano perimétrico-ubicación de “el predio” de marzo de 2015 (fojas 18).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”).

5. Que, el artículo 74° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.3.1) del artículo 5.3) de “la Directiva”, señala que, **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 y subrayado es nuestro).



6. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 1198-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2015, según el cual, “el predio”: **i**) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida N° 12903866 del Registro de Predios de Lima, y signado con CUS N° 57241; y, **ii**) se superpone totalmente con la “Loma Carabayllo”, la cual ha sido reconocida como Ecosistema Frágil e inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI.



7. Que, en los considerandos de la Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI se señala, entre otros, “Que, la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, establece, en su artículo 99, modificado por el artículo único de la Ley N° 29895, numeral 99.1, que “(...) las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características y recursos singulares; y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales”; asimismo, el numeral 99.2, determina que “**Los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, páramos, jalcas, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relictos**”. Asimismo, se señala que Loma Carabayllo “(...) presenta un nivel de servicios ecosistémicos alto, debido al valor recreacional, provisión de alimentos, y recursos genéticos, polinización, formación de suelo, ecoturístico, al valor estético y al educacional, que es necesario potenciar para mejorar la gestión y conservación del área en beneficio de la población” (el resaltado es nuestro).

8. Que, respecto a las Zonas reconocidas como Ecosistemas Frágiles, la Oficina General de Asesoría Jurídica del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre del Ministerio de Agricultura



## RESOLUCIÓN N° 096-2016/SBN-DGPE-SDDI

y Riego (en adelante "el SERFOR"), mediante Oficio N° 352-2015-SERFOR-SG, presentado el 26 de mayo de 2015, emitió las conclusiones siguientes:

"(...)

- ✓ La Constitución Política del Perú, señala en su artículo 66 que los recursos naturales, renovables y no renovables, son Patrimonio de la Nación; siendo el Estado soberano en su aprovechamiento (...)
- ✓ En este marco, la Ley N° 27308, Ley Forestal y de Fauna Silvestre y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2001-AG, tiene por objeto normar, regular y supervisar el uso sostenible y la conservación de los recursos forestales y de fauna silvestre del país.
- ✓ Los recursos forestales y de fauna silvestre mantenidos en su fuente y las tierras del Estado cuya capacidad de uso mayor es forestal, con bosques o sin ellos, integran el Patrimonio Forestal Nacional.
- ✓ La Ley N° 27308, establece en su artículo 7, una restricción expresa respecto a la utilización de los recursos forestales, toda vez que estos no pueden ser utilizados con fines agropecuarios u otras actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal, cualquiera sea su ubicación en el territorio nacional, salvo casos determinados por la citada norma y su reglamento; en consecuencia ello implicaría establecer la restricción en cuanto a su disposición, previa determinación de la capacidad de uso mayor de la tierra en la cual se encuentran los recursos forestales; dado que las actividades a realizar en el área deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre."



9. Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 66, señala que los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación, siendo el Estado soberano en su aprovechamiento; además indica que por ley orgánica se fijan las condiciones de su utilización y de su otorgamiento a particulares, otorgando la concesión a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal.



10. Que, el artículo 3 de la Ley N° 26821, Ley Orgánica para el aprovechamiento sostenible de los Recursos Naturales señala que se consideran recursos naturales a todo componente de la naturaleza, susceptible de ser aprovechado por el ser humano para la satisfacción de sus necesidades y que tenga un valor actual o potencial en el mercado, tales como "a. las aguas: superficiales y subterráneas; b. el suelo, subsuelo y las tierras por su capacidad de uso mayor: agrícolas, pecuarias, forestales y de protección; c. la diversidad biológica: como las especies de flora, de la fauna y de los microorganismos o protistas; los recursos genéticos, y los ecosistemas que dan soporte a la vida; (...)". Por su parte, el artículo 23° señala que "La concesión, aprobada por las leyes especiales, otorga al concesionario el derecho para el aprovechamiento sostenible del recurso natural concedido, en las condiciones y con las limitaciones que establezca el título respectivo (...)".



11. Que, es preciso señalar, tal como se aprecia de la normatividad acotada en el noveno y décimo considerando, que es mediante la concesión, que se otorga el derecho para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales a los particulares.

12. Que, teniendo en cuenta el pronunciamiento de "el SERFOR" detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, existe restricción en la disposición de "el predio" ubicado en la "Loma Carabayllo" la cual ha sido reconocida como un Ecosistema Frágil, debido a que las actividades a realizar en el mismo no deben afectar su cobertura vegetal, por el contrario, deben

# SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

096-2016/SBN-DGPE-SDDI

estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre que alberga.

13. Que, por lo expuesto, no es factible la venta de "el predio" mediante subasta pública, máxime si se tiene en cuenta que en este procedimiento administrativo no se determina el uso al que se deberá destinar el predio a subastar. Por ello, la solicitud presentada por "el administrado" resulta improcedente.

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016, y el Informe Técnico Legal N° 117-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016.



## SE RESUELVE:

**Artículo 1°:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MAURO FRANCISCO BAUTISTA MOTTA**, en representación de la **EMPRESA FERROSUR HNOS. Y CIA S.A.C.**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.



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

**Artículo 3°.-** Poner en conocimiento de la presente resolución a SERFOR para que, evalúe incorporar dicho predio en favor suyo.

**Artículo 4°.-** Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

## Regístrese y comuníquese

P.O.I. 5.2.7.3



  
Abog. Oswaldo Rojas Alvarado  
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES