

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 805-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2017

VISTO:

El expediente N.° 577-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN INDUSTRIAL VÍAS DEL NORTE**, representada por su presidente Julio Cesar Carruitero Montalvo, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 390 980,28 m² ubicada a la altura del km. 49.800 de la Panamericana Norte en el lado derecho de la variante pasamayo, 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 26 de julio de 2017 (S.I. N.° 24526-2017), la ASOCIACIÓN INDUSTRIAL VÍAS DEL NORTE, representada por su presidente Julio Cesar Carruitero Montalvo (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: 1) copia legalizada del contrato privado de transferencia de posesión, guardianías y titularidad de terreno eriazo otorgado por Fidel Braulio Salas Angeles a favor de Julio Cesar Carruitero Montalvo el 7 de noviembre de 1989 (fojas 9); 2) copia legalizada de la inspección de área eriaza solicitada en adjudicación emitida el 22 de febrero de 1991 por el Presidente de Comisión de Obras de la Municipalidad de Ancón (fojas 11); 3) copia legalizada de la constancia de posesión emitida el 30 de mayo de 1991 por el Alcalde de la Municipalidad de Ancón (fojas 12); 4) copia legalizada del impuesto predial del periodo 2002 (formulario HR y PU) recibido por

la Municipalidad Distrital de Ancón el 22 de marzo de 2002 (fojas 14); 5) copia legalizada del convenio de estabilidad jurídica suscrito entre el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ancón y Julio Cesar Carruitero Montalvo (fojas 21); 6) copia legalizada de la vigencia de poder emitida el 14 de julio de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 23); 7) copia legalizada del documento nacional de identidad de Julio Cesar Carruitero Montalvo (fojas 24); 8) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 17 de mayo de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 25); 9) copia legalizada del plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Raymundo Alejandro Choque Muñante el 5 de enero de 1999 (fojas 26); 10) copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Raymundo Alejandro Choque Muñante el 5 de enero de 1991 (fojas 27); 11) copia legalizada de la partida registral N.º 12175374 emitida el 26 de julio de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 32); 12) copia legalizada de la partida registral N.º 13409088 emitida el 26 de julio de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 36); y, 13) copia legalizada de la partida registral N.º 12186048 emitida el 26 de julio de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 40).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los **bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N.º 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N.º 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la citada Directiva.



6. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

7. Que, el numeral 5.2) de “la Directiva N.º 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N.º 379-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2017 (fojas 44), el Plano de Diagnóstico N.º 3990-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2017 (fojas 47), así como revisar las partidas registrales Nros. 42647683, 12175374, 12186048 y 13409088, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

RESOLUCIÓN N° 805-2017/SBN-DGPE-SDDI



1.126 271,2 m² que representa el 6,72% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 42647693 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 48), 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”.

1.221 147,56 m² que representa el 5,41% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la referida partida registral N.° 42647693 y de acuerdo al Clasificador de Rutas del SINAC, actualizado mediante el D.S. N.° 011-2016-MTC del 23 de julio de 2016, forma parte de la Vía denominada Variante de Pasamayo.

1.3190 006,92 m² que representa el 48,60% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 12175374 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 63), y entregado en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de que a través del Servicio de Parques de Lima, lo destine a Parque Zonal en mérito de la Resolución N.° 250-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre de 2011 (fojas 64).



1.4149 911,91 m² que representa el 38,34% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 12186048 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 66), y entregado en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de que a través del Servicio de Parques de Lima, lo destine a Parque Zonal en mérito de la Resolución N.° 250-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre de 2011 (fojas 67).

1.53 641,69 m² que representa el 0,93% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 13409088 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 69), y de acuerdo al Clasificador de Rutas del SINAC, actualizado mediante el D.S. N.° 011-2016-MTC del 23 de julio de 2016, forma parte del derecho de la Vía denominada Variante de Pasamayo.

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando anterior la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) las áreas descritas en los ítems a), b) y e) que representan el 13,06% de “el predio” se encuentran afectadas en uso, forman parte de la vía y el derecho de vía, respectivamente, 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



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



disposición alguno por parte de esta Superintendencia; y, ii) las áreas descritas en los ítems c) y d) que representan el 86.94% de "el predio", se encuentran entregadas en administración a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en mérito de la Resolución N.º 250-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre de 2011, expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, en el marco dispuesto por la Ordenanza N.º 1018-MML emitida por la Municipalidad de Lima Metropolitana del 29 de mayo de 2007.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N.º 001-2016/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; el Informe de Brigada N.º 1683-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2017, y, los Informes Técnicos Legales N.º 994-2017/SBN-DGPE-SDDI; N.º 995-2017/SBN-DGPE-SDDI, N.º 996-2017/SBN-DGPE-SDDI y N.º 997-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2017

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN INDUSTRIAL VÍAS DEL NORTE**, representada por su presidente Julio Cesar Carruitero Montalvo, 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. 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES