



**RESOLUCIÓN N° 0458-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 503-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE EMPRESAS ECOLÓGICAS DEL PERÚ - COEP**, representado por su presidente Mauro Ibáñez Trellez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 8 962 024,51 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de la Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 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.º 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, es preciso mencionar que, mediante Resolución N° 0107-2021/SBN-DGPE (en adelante "la Resolución") expedida por la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal del 26 de noviembre de 2020 que declaró infundado el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE EMPRESAS ECOLÓGICAS DEL PERÚ** representado por su presidente Mauro Ibáñez Trellez (en adelante "la Asociación") contra la Resolución N° 610-2020/SBN-DGPE-SDDI que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 303-2021/SBN-DGPE-SDDI que declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación" respecto del área de 10 404 370,30 m<sup>2</sup>.
- 4.- Que, el artículo segundo de "la Resolución" dispuso que esta Subdirección efectúe la evaluación de la nueva petición y documentos técnicos reformulados, contenidos en el recurso de apelación presentado por "la Asociación"[\[1\]](#).
- 5.- Que, en tal contexto es conveniente mencionar que mediante escrito presentado el 22 de octubre de 2020 (S.I. N° 17588-2020) "la Asociación" solicita la venta directa de "el predio" no indicando causal de venta a la que se acoge (fojas 2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Escrito presentado el 22 de octubre de 2020 (S.I. N° 17588-2020) (fojas 2 al 5); **b)** copia simple del documento de identidad del representante de "la administrada" (fojas 6); **c)** copia de perfil de proyecto PITE-COEP (fojas 7 AL 116); **d)** copia de la notificación N° 01158-2020/SBN-GG-UTD (fojas 117);

**e)** plano perimétrico (P-01), suscrito por el arquitecto José Luis Chong Chang (fojas 118); **f)** plano de ubicación (U-01), suscrito por el arquitecto José Luis Chong Chang (fojas 119); **g)** memoria descriptiva, suscrito por el arquitecto José Luis Chong Chang (fojas 120); **h)** copia de la notificación N° 00288-2019/SBN-GG-UTD (fojas 122); **i)** oficio N° 1179-2019-PRODUCE/SG (fojas 123); **j)** carta N° 010117-2019-DP/SSG-OACGD (fojas 124); y, **k)** resolución N° 0107-2020/SBN-DGPE del 26 de noviembre de 2020 (fojas 207).

6.- Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo establecido en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>[2]</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

7.- Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

8.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

9.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

11.- Que, habiéndose evaluado la documentación técnica adjuntada a la solicitud de venta directa, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 503-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2021 (fojas 125) determinándose lo siguiente:

- i. Reconstruidas las coordenadas UTM, consignadas en los documentos técnicos adjuntos, resulta un área gráfica de 8 962 024,70 m<sup>2</sup>, discrepando en 0,19 m<sup>2</sup> con el área solicitada.
- ii. Según coordenadas de georreferenciación la poligonal de “el predio” se ubica desplazado aproximadamente 9 kilómetros al este, considerando que el plano presentado indica como colindante al este, el Parque Ecológico Nacional Antonio Raymondi.
- iii. Se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26225.
- iv. Se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa (antes Ministerio de Guerra), mediante Resolución Suprema N° 449 del 13 de noviembre de 1962 (fojas 235).
- v. Se superpone totalmente con el área de conservación regional sistema de lomas de Lima – ámbito “Lomas de Ancón”, declarado mediante Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM de 06 de diciembre de 2019 (fojas 202).

12.- Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que “el predio” solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada.

13.- Que, conforme a la evaluación descrita en el ítem iv) del décimo primer considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” al encontrarse afectado en uso a favor del Ex ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa); asimismo, se superpone con el área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima – ámbito de Ancón, declarada mediante Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM del 6 de diciembre de 2019, ostentando la condición de Área Natural Protegida, de acuerdo a lo señalado en el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas. Asimismo, conforme a lo establecido en el artículo 4° de la Ley N° 26834,

regula que “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, adquiriendo un carácter inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en el 73 de la Constitución Política del Perú; por lo que no constituye un bien de libre disponibilidad, motivos suficientes declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

14.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15.- Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N.º 456-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 512-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021.

[1] Documentación desglosada del Expediente N° 153-2020/SBNSDDI, mediante Constancia N° 0028-2021/SBN-DGPE-SDDI

## [2] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

### Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN CORPORACIÓN DE EMPRESAS ECOLÓGICAS DEL PERÚ – COEP** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

### Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8.

## VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

## FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario