



RESOLUCIÓN N° 511-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 528-2015/SBNSDDI, que contiene el oficio presentado por el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo mediante el cual pone en conocimiento la solicitud presentada por el **CONSORCIO INDUSTRIAL PEPE (COINPE)**, representado por **JOSÉ MODESTO PEREZ PEREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 86 000 267,21 m², que - según dice - se superpone, entre otros, con los predios inscritos en: i) la partida registral N° 12186050 asiento D00003 – actualmente partida cerrada; ii) partida registral N° 13409086 – actualmente partida cerrada; iii) partida registral N° 13409088 y iv) partida registral N° 13409089; ubicados entre los distritos de Ancon y Aucallama de la provincia de Lima y Chancay, departamento de Lima, inscritos a nombre del Estado representado por esta Superintendencia en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 90249 y 90251, respectivamente, respecto de las partidas abiertas, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante oficio presentado el 8 de septiembre de 2015 (S.I. N° 20973-2015) el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo pone en conocimiento la solicitud presentada por el **CONSORCIO INDUSTRIAL PEPE (COINPE)**, representado por **JOSÉ MODESTO PEREZ PEREZ** (en adelante “el Consorcio”), mediante el cual solicita la adjudicación y/o

venta directa respecto de las Partidas Registrales N° 12186050 el asiento D0003, N°13409086, N° 13409088 y N° 13409089 (foja 3). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de José Modesto Perez Perez (foja 5); **2)** original del proyecto de iniciativa e inversión privada nacional, internacional y descentralizada, ajustado a las leyes promotoras del Estado Peruano, y de protocolos internacionales desarrollándose bajo el marco del decreto legislativo 1071 Ley del Arbitraje Medioambiental, nacional, internacional que declara de interés nacional la promoción de parques industriales tecno-ecológicos con enfoque de cluster y sumideros de carbono de interés mundial de acuerdo al protocolo de Kioto (fojas 6).



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**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. 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.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 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.



9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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 nuestro "Reglamento", "Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

RESOLUCIÓN N° 511-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de brigada N° 326-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 (fojas 226), que señala -entre otros aspectos- lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que "el administrado" de acuerdo a lo escrito en su solicitud, solicita la Adjudicación y/o venta directa de las Partidas Registrales N° 12186050, el asiento D00003, Partida Registral N° 13409086, Partida registral N° 13409088, partida Registral N° 13409089 para el Desarrollo del Proyecto Multimodal Sumidero de Carbono con Parque Industrial Tecno-Ecológico Lima Norte "SUCAPITELIN", mas no señala el área de "los predios", ni el tipo de causal establecidas en el artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales -Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-Vivienda y sus modificatorias, (15.03.2008).

4.2 Revisado los documentos contenidos en el presente expediente, se verifica que "el administrado" no presentó los documentos técnicos referente a plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva, motivo por el cual no es posible realizar el diagnóstico técnico de "los predios", por lo que deberá presentar los documentos técnicos establecidos en la Directiva N° 006-2014-SBN que se detalla a continuación:

- Plano Perimétrico y de Ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito, de cada predio.
- Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito, de cada predio.

4.3 No obstante, de acuerdo a lo escrito en su solicitud de "el administrado", en la que solicita la Adjudicación y/o venta directa de las Partidas Registrales N° 12186050, el asiento D00003, Partida Registral N° 13409086, Partida registral N° 13409088, partida Registral N° 13409089 para el Desarrollo del Proyecto Multimodal Sumidero de Carbono con Parque Industrial Tecno-Ecológico Lima Norte "SUCAPITELIN", se procedió a revisar los antecedentes de dichas partidas.

4.4 Del acervo digital que obra en esta Superintendencia, se procedió a revisar la primera partida descrita en la solicitud, la Partida N° 12186050 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, en la que se verifica que se trata de un terreno eriazos denominado **Sector N° 7** con un área de 72 558052.91 m² (7255.81 has), y que mediante D.S N° 013-2010-MINAM del 14.09.2010, se decretó transferir el predio inscrito en esta partida a favor del Estado, a fin de que sea destinado al desarrollo del Parque Ecológico Nacional, declarando de interés Nacional su desarrollo y ejecución, el cual estará a cargo y bajo la administración del Ministerio del Ambiente, además de ello visto el asiento D0003, éste se encuentra **afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que las destine a Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" por un periodo indeterminado**, en mérito a la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26.07.2011; no obstante revisado el asiento B0002 de esta partida, se realizó la desafectación parcial de un área de 10 555 929,86 m² de condición de dominio público a dominio privado, en consecuencia en el asiento B00003 de esta partida, se realizó el cierre de la presente partida, por haberse independizado en:

- ✓ Partida N° 13409086-Predio denominado Sector N° 7A, con un área de 10' 555 929,86 m²

- ✓ Partida N° 13409088-Area Remanente N° 1, con 60' 846 118,03 m²
- ✓ Partida N° 13409089-Area Reamente N° 2, con 1' 156 005,02 m²

4.5 De lo antes señalado, se verifica que las partidas solicitadas: N° **13409086**, N° **13409088**, y N° **13409089** corresponden a las mismas partidas que han sido independizadas de la partida matriz N° **12186050** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, por lo que a continuación se procederá a describir cada uno de ellas:

4.5.1. La Partida Registral N° **13409086**, corresponde al predio denominado **Sector N° 7A**, inscrito con un área de 10' 555 929,86 m², a favor del Estado, en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI del 06.02.2015, el cual ha sido desafectado a dominio privado, asimismo, visto el asiento B0002 de esta partida, éste ha sido cerrado por haberse acumulado con la partida N° 13409087, siendo el predio resultante de la acumulación inscrito en la Partida N° **13409092** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima denominado **Parcela 1-A**, el cual ha sido transferido a **favor del Ministerio de la Producción (...)**

4.5.2 La Partida Registral N° **13409088** corresponde al predio denominado **Área Remanente N° 1-Sector N° 7**, inscrito con un área de 60' 846 118,03 m², **a favor del Estado**, en mérito de lo dispuesto por la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06.02.2015, asimismo, visto el asiento D00001 en gravámenes y cargas, señala que mediante D.S N° 013-2010-MINAM del 14.09.2010, el predio inscrito será únicamente destinado al desarrollo del Parque Ecológico Nacional, declarando de interés Nacional su desarrollo y ejecución, el cual estará a cargo y bajo la administración del Ministerio del Ambiente, y que revisado el asiento D0002 éste se encuentra **afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que la destine a Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" por un periodo indeterminado**, en mérito a la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26.07.2011. Cabe indicar que dicha afectación en uso corresponde a un área total de 8 125,47 ha conformada por 6 predios, siendo uno de ellos el predio inscrito en la partida N° 12186050, partida del cual fue independizado este predio.

4.5.3 Por último, revisado la Partida N° **13409089** del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, se trata del predio denominado **Área Remanente N° 2-Sector N° 7** inscrito con un área de 1' 156 005,02 m² a favor del Estado, en mérito de lo dispuesto por la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06.02.2015, asimismo, visto el asiento D00001 en gravámenes y cargas, señala que mediante D.S N° 013-2010-MINAM del 14.09.2010, el predio inscrito será únicamente destinado al desarrollo del Parque Ecológico Nacional, declarando de interés Nacional su desarrollo y ejecución, el cual estará a cargo y bajo la administración del Ministerio del Ambiente, y que revisado el asiento D0002 éste se encuentra y que revisado el asiento D0002 éste se encuentra **afectado en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que la destine a Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" por un periodo indeterminado**, en mérito a la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 26.07.2011. Cabe indicar que dicha afectación en uso corresponde a un área total de 8 125,47 ha conformada por 6 predios, siendo uno de ellos el predio inscrito en la partida N° 12186050, partida del cual fue independizado este predio.

(...)"

12. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 920-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2016 (fojas 228) se requirió a "el Consorcio" lo siguiente:

"(...)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud se advierte que ha omitido consignar la causal que sustenta su pedido, debiendo para ello presentar la documentación siguiente:

1. Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
2. Adicionalmente, deberá cumplir con los requisitos señalados en el numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad":



RESOLUCIÓN N° 511-2016/SBN-DGPE-SDDI



- a. La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- b. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso la calidad de representante y de la persona natural o jurídica a quien represente.
- c. La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y la causal de venta a la que se acoge, establecida en el artículo 77° de "el Reglamento" u otra norma legal, de ser el caso.
- d. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
- e. Copia simple del documento nacional de identidad o carnet de extranjería, en caso de persona natural. Tratándose de persona jurídica de, copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y certificado de vigencia de poder de su representante legal, así como copia simple del documento nacional de identidad de éste.
- f. Plano perimétrico y de ubicación del predio en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
- g. Memoria Descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

En adición a lo anterior y dependiendo del supuesto en que se sustenta su solicitud, deberá acompañar, según corresponda, los siguientes documentos:

- h. Para el supuesto de venta directa sustentado en el **literal a)**, debe presentar la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario –CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
- i. Para el caso de la venta directa sustentado en el **literal b)**, debe presentar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.
- j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:
 - i. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
 - ii. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
 - iii. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.



iv. *Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.*

v. *Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.*

Asimismo, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

k. *Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.*

l. *Para el supuesto de venta directa previsto en el literal e), debe presentar copia literal de la partida o Certificado Registral Inmobiliario – CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado, y el Certificado de Parámetros urbanísticos y edificatorios o el Certificado de Zonificación y vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.*

Se deja constancia que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

Por otro lado, de la lectura de su escrito, solicita la venta de directa de un área total que comprende 4 partidas electrónicas, sin embargo de la revisión de las mismas en la web de la SUNARP a la cual tiene acceso esta Superintendencia, se verifica que las partidas N° 12186050 y N° 13409086 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima se encuentran cerradas, por lo tanto al presentar su solicitud, verificar cuales son las áreas correctas de las partidas a solicitar.

(...).”

13. Que, corresponde precisar que el oficio descrito en el considerando que antecede, fue notificado el 21 de abril de 2016 en el domicilio señalado por “el Consorcio” en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente Resolución y entregado a Anthony Perez Gonzales quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 77200921 quien declaró ser hijo del encargado, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹. En ese sentido, el plazo **de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 13 de mayo de 2016.

14. Que, a través del escrito presentado el 13 de mayo de 2016 (S.I. N° 12522-2016), “el Consorcio” reitera y precisa que su solicitud es de venta directa de “el predio”, en virtud de la causal b) del artículo 77 de “el Reglamento”, dentro del plazo establecido, asimismo pretende subsanar las observaciones advertidas. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del contrato de formalización del Consorcio Industrial Pepe (fojas 237); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de José Modesto Perez Perez (fojas 244); **3)** copia simple de la solicitud de Silencio Administrativo Positivo – Ley N° 29060 presentada el 11 de mayo de 2016 ante el Ministerio del Ambiente (fojas 245); **4)** copia simple de las paginas 501438 al 501441 del diario “El Peruano” del 21 de agosto de 2013 (fojas 248).

15. Que, a través del escrito presentado el 28 de junio de 2016 (S.I. N° 17034-2016), “el Consorcio” solicita se le dé el trámite correspondiente a su solicitud conforme a las

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



RESOLUCIÓN N° 511-2016/SBN-DGPE-SDDI

disposiciones de la Ley N° 27444 (fojas 234).



16. Que, a través del escrito presentado el 8 de agosto de 2016 (S.I. N° 20863-2016), “el Consorcio” solicita que a la brevedad posible y con sujeción a lo dispuesto por la Ley N° 27444 se sirva emitir la resolución correspondiente con respecto a su solicitud presentada (fojas 258).

17. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el Consorcio” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, a fin de poder realizar una calificación integral de su solicitud, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a enmarcar su solicitud de venta directa.

Se advierte que “el consorcio” mediante el escrito de subsanación establece que su solicitud de venta directa respecto de “el predio” se enmarca en el literal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, por lo tanto ha cumplido con subsanar la primera observación.



17.2 Respecto de cumplir con presentar los documentos señalados en el numeral 6.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”

Se advierte que “el consorcio” mediante el escrito de subsanación cumple con lo señalado en literal a), b), c) d) y e) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, sin embargo respecto a la información técnica solicitada descrita en los incisos f) y g) de la menciona Directiva (planos perimétricos y de ubicación, así como memoria descriptiva autorizados por ingeniero civil o arquitecto colegiado) los cuales son de obligatoria presentación en caso la venta solicitada sea de una parte del área contenida en la partida registral; los cuales no han sido presentados por “el consorcio”. No obstante “el consorcio” señala en su escrito de subsanación que solicita la venta directa del área contenida en las partidas registrales N°12186050, N° 13409086, N° 13409088, N°13409089 y N°13101122 del Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, que – según dice - involucran un área de 86 000 267,21 m², por lo que resulta necesario determinar si el área requerida corresponde con la sumatoria de áreas de las partidas registrales antes mencionadas. En ese sentido efectuada la revisión de las partidas registrales indicadas por “el consorcio” se advierte lo siguiente:



i.Partida Registral N° 12186050 del Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima – CUS N° 41641

El Estado adquiere la titularidad de un área de **72 558 052,91 m²** en virtud del Decreto Supremo N° 013-2010-MINAM del 14 de septiembre de 2010 emitido por el Ministerio del Ambiente de conformidad con lo señalado en el asiento C0003 de la referida partida, asimismo del asiento B00003 se verifica la

inscripción del **cierre de la presente partida por haberse independizado** el predio denominado Sector N° 7A en la partida N° 13409086 (**10 555 929,86m²**), el área remanente N° 1 en la partida 13409088 (**60 846 118,03m²**), el área remanente N° 2 en la partida N° 13409089 (**1 156 005,02m²**) inscritas en el Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI emitida el 6 de febrero de 2015 por esta Subdirección, por lo tanto al no existir área inscrita sobre la presente partida, esta no es pasible de ninguna solicitud.



ii. Partida Registral N° 13409086 del Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima

El Estado adquiere la titularidad de un área de **10 555 929,86m²** de conformidad con lo señalado en el asiento C0001 de la referida partida, asimismo del asiento B00002 **se verifica la inscripción del cierre de la partida por haberse acumulado** la misma **con el área** inscrita en la partida registral N° 13409087 (**2 826 327,14 m²**), **en la partida registral N° 13409092 (13 382 257,00 m²)** del Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, ambos actos inscritos en los citados asientos en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI emitida el 6 de febrero de 2015 por esta Subdirección, por lo tanto al no existir área inscrita sobre la presente partida, esta no es pasible de solicitud.



Adicionalmente verificada la partida registral N° 13409092 del Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima – CUS N° 90253 se tiene que el **Ministerio de la Producción adquiere la titularidad** del predio en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI emitida el 6 de febrero de 2015 por esta Subdirección, **para ejecutar el proyecto denominado “Parque Industrial de Ancón”** en el marco del Programa Nacional de Diversificación Productiva, de conformidad con lo señalado en el asiento C0002 de la referida partida; y en tal sentido el propietario del predio inscrito en la presente partida es el Ministerio de la Producción.

iii. Partida Registral N° 13409088 y 13409089 del Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima – CUS N° 90249 y 90251, respectivamente:

El Estado es titular de un área de 60 846 118.03m² y 1 156 005,02m², respectivamente, en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI emitida el 6 de febrero de 2015 por esta Subdirección de conformidad con lo señalado en el asiento C0001; asimismo del asiento D0001 de las referidas partidas, se encuentra inscrita como una carga que sus áreas se encuentran destinadas exclusivamente al desarrollo del Proyecto Especial “Parque Ecológico Nacional” en mérito de la Decreto Supremo N° 013-2010-MINAM emitido el 14 de septiembre de 2010 por el Ministerio del Ambiente, y del asiento D00002 de las referidas partidas, que **las áreas de dichas partidas se encuentran afectadas en uso a favor del Ministerio del Ambiente para que la destine al Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” por un periodo indeterminado** en mérito de la Resolución N° 218-2011/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 26 de julio de 2011 por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, por lo tanto en virtud de lo señalado está demostrado que las áreas inscritas en las presentes partidas, se encuentran afectadas en uso a favor del Ministerio del Ambiente, con el objeto de desarrollar las actividades para el desarrollo y ejecución del Parque Ecológico Nacional que permita contar con un espacio en donde la población de la provincia de Lima pueda gozar de un ambiente saludable y solaz, admirar





RESOLUCIÓN N° 511-2016/SBN-DGPE-SDDI



la biodiversidad existente y representativa de la zona, así como un área que contribuya con la recuperación de la calidad atmosférica de la ciudad de Lima.

Es preciso indicar que el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 prescribe que: “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”.

En tal sentido, el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”, establece que los bienes de dominio público, son aquellos bienes estatales, destinados al uso público (...) y aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público (...). Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Y teniendo en cuenta que el artículo 97° de “el Reglamento” establece que por la afectación en uso se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destino al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social, se concluye que los bienes que se encuentran afectados en uso son también considerados como bienes de dominio público.

Por lo tanto, de conformidad con lo expuesto anteriormente ha quedado demostrado que, el área inscrita en la presente partida constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible.

iv. Partida Registral N° 13101122 del Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima

Viva GyM S.A. adquiere la titularidad del área de **1 089 657,73 m²** inscrita en la presente partida en mérito de la Escritura Pública de compraventa, celebrada con su anterior propietario Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, emitida el 25 de septiembre de 2015 ante el Notario de Lima Dr. Eduardo Laos de Lama, por haber obtenido la buena Pro en el Concurso Público N° 03/FMV/GNI-2013 Megaproyecto de Construcción de Viviendas Sociales denominado “Ciudad la Alameda de Ancón” – Ancón/Lima, de conformidad con lo señalado en el asiento C0003 de la referida partida; y en tal sentido el propietario del predio inscrito en la presente partida es Viva GyM S.A.

En consecuencia verificada las sumas de las áreas que se describen en las partidas registrales solicitadas por “el consorcio” (**73 647 710,40m²**) difiere del área que efectivamente solicita en su escrito de subsanación (**86 000 267,21 m²**), por lo que se concluye que no ha sido posible identificar la totalidad del área solicitada en venta directa, por tanto no se ha cumplido con subsanar la segunda observación.



17.3 Respecto al supuesto en que se encuentra su solicitud, se debe verificar si ha cumplido con presentar la documentación señalada:

Teniendo en cuenta que “la Directiva N° 006-2014/SBN” establece la documentación a presentar de acuerdo a la causal invocada, y del escrito de subsanación presentado por “el consorcio” se verifica que se debió haber adjuntado copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, y que en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predios sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este; sin embargo adjunta la solicitud de aplicación de Silencio Administrativo Positivo presentado ante el Ministerio del Ambiente el 11 de mayo de 2016, mediante el cual, “el Consorcio” – según dice – cumple con lo solicitado por “la directiva N° 006-2014/SBN”, no obstante mediante correo electrónico del 20 de mayo de 2016 (fojas 252) la Coordinadora de Gestión de la Secretaria General del Ministerio de Agricultura nos remite copia simple de la Carta N° 068-2016-MINAM/SG del 18 de mayo de 2016 mediante el cual se le comunica a “el Consorcio” que su solicitud ha sido respondida en su oportunidad con Carta N° 023-2015-MINAM-DVMDERN-PPNAR del 17 de agosto de 2015, con el cual se le pone de conocimiento: *“que el área de terreno solicitada se encuentra afectada en uso al Ministerio del Ambiente para la ejecución del Parque Ecológico Nacional Antonio Raymondi creado mediante Decreto Supremo N° 013-2010-MINAM y constituye un bien de dominio público y, por tanto tiene la condición de inalienable e imprescriptible, siendo por lo tanto intransferible”,* por tal motivo se tiene por no cumplida la presentación del documento solicitado y no subsanada la tercera observación.

18. Sin perjuicio de lo antes señalado, es pertinente resaltar que la partida registral N° 12186050 se encuentra cerrada por cuanto su área se ha independizado en las partidas registrales N° 13409086, 13409088 y 13409089, siendo que: i) la primera de ellas fue cerrada por acumularse con otra partida registral (13409087) creando una nueva partida registral (13409092) la cual se transfirió al Ministerio de la Producción, por lo que sobre esta, la SBN no es competente para evaluar actos de disposición alguno; y ii) respecto de las dos últimas partidas registrales si bien es cierto se encuentran inscritas a favor del Estado también lo es que se encuentran afectadas en uso a favor del Ministerio del Ambiente, lo cual las convierte en bienes de dominio público y por tanto adquieren el carácter de inalienables, imprescriptibles e intransferibles, por lo que no pueden ser materia de disposición por parte de esta Subdirección. Finalmente la partida registral N° 13101122 tiene como titular registral a un tercero (Viva GyM S.A.), es decir no es propiedad del estado representado por la SBN, por tanto no es competente para la disposición de la misma.

19. Asimismo, sin perjuicio de lo señalado anteriormente, es preciso indicar que “el Consorcio” ha dejado establecido que su solicitud se ampara en virtud de la causal b) del artículo 77 de “el Reglamento” para lo cual se solicitó la documentación requerida por “la directiva N° 006-2014/SBN”, sin embargo se debe señalar que, entre otros, este hace referencia que la finalidad de adquirir “el predio” es para desarrollar las actividades de un Parque Industrial Tecno - Ecológico, actividades que se encuentran reguladas por la Ley que promueve el desarrollo de Parques Industriales Tecno – Ecológicos, Ley N° 30078, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-2015-PRODUCE, y



RESOLUCIÓN N° 511-2016/SBN-DGPE-SDDI



respecto de este último, de su artículo 6^{o2} y del inciso c) del artículo 10^{o3} se desprende que para el inicio del desarrollo de este tipo de actividades, son los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales de ámbito provincial quienes evalúan y aprueban las propuestas de desarrollo de un PITE, por lo tanto, dichos gobiernos subnacionales son las entidades públicas competentes para llevar a cabo de oficio o de parte el procedimiento de desarrollo de un PITE, y son quienes gestionan la transferencia interestatal a su favor, siempre que el terreno sea de dominio privado estatal de libre disponibilidad, sujetándose para ello a la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales; de conformidad con la normativa glosada en el presente considerando.



20. Que, en el caso en concreto, ha quedado demostrado que “el consorcio” sólo cumplió con subsanar una de las tres observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”, debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución. Es preciso señalar, que de ser el caso se solicite la disposición de las partidas registrales que conforman la solicitud de venta de “el predio” se tome en consideración lo señalado en la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y los Informes Técnicos Legales N° 602-2016-SBN-DGPE-SDDI y N° 603-2016-SBN-DGPE-SDDI, ambos del 17 de agosto de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CONSORCIO INDUSTRIAL PEPE (COINPE)**, representado por **JOSÉ MODESTO PEREZ PEREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

² Artículo 6.- Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales de ámbito provincial

Los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales de ámbito provincial evalúan y aprueban las propuestas de desarrollo de un PITE, en concordancia con las políticas nacionales establecidas por el Ministerio de la Producción, debiendo los Gobiernos Regionales incorporar en sus Planes de Desarrollo Regional Concertado las actividades industriales y zonas donde podrán desarrollarse, en coordinación con los Gobiernos Locales de ámbito provincial y distrital. La ubicación del terreno que se destine para la instalación del PITE debe ser compatible con lo establecido en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial que tienen como finalidad orientar la ocupación ordenada y uso sostenible del territorio.

Los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales de ámbito provincial seguirán obligatoriamente las políticas nacionales que como ente rector establezca el Ministerio de la Producción para el desarrollo de los PITE, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley; y facilitan al Ministerio de la Producción y al Ministerio de Comercio Exterior y Turismo la información requerida para la promoción a su cargo.

³ Artículo 10.- Terreno asignado al PITE

Prevía a la presentación de una propuesta de desarrollo de un PITE debe verificarse que el terreno en el que éste se implementará cumpla con:

(...)

c) Ser de titularidad del Gobierno Regional o Local de ámbito provincial y a ser otorgado en superficie al consorcio cuya propuesta sea aprobada por el Consejo Regional o Local, según corresponda.

En caso de ser de titularidad de otra entidad estatal, el Gobierno Regional o Local de ámbito provincial debe gestionar la transferencia interestatal a su favor, siempre que el terreno sea de dominio privado estatal de libre disponibilidad, sujetándose para ello a la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Con la aprobación de la propuesta, el titular del predio podrá transferirlo en favor del Gobierno Regional o Local de ámbito provincial, según corresponda.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



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