

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0278-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de julio del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 643-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTOR ANDRÉS NÚÑEZ SALINAS y LUIS MIGUEL DELGADO FERNANDEZ**, mediante la cual peticiona la VENTA DIRECTA de un área de 40,3924 Ha (403 923,92 m<sup>2</sup>), ubicada en el sector Puerto Viejo, distrito de San Antonio, provincia de Cañete 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (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 06 de junio de 2019 (S.I. N° 18625-2019), VICTOR ANDRÉS NÚÑEZ SALINAS y LUIS MIGUEL DELGADO FERNANDEZ (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional identidad de “los administrados” (fojas 12); b) copia simple de la partida registral N° 21021539 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 73 al 75); c) escrito de fecha 21 de octubre del 2009 dirigido al Juzgado Mixto de Mala de la Corte Superior de Cañete (fojas 78 al 81); d) copia simple de la Ficha Técnica N° 0158-2009/SBN-GO-JAR (fojas 76); e) copia simple de la sentencia de desalojo emitido por Segundo Juzgado Mixto de Mala (fojas 69 al 72); f) acta de asamblea general extraordinaria de la Comunidad Campesina de Chilca de fecha 22 de noviembre de 1998; g) minuta con firmas legalizadas del 29 de enero de 2019; h) minuta con firmas legalizadas del 23 de junio de 1999; i) copia simple de denuncia policial del 6 de abril de 2009 (fojas 34); j) copia simple de escrito de oposición presentado ante la Oficina del PEET el 16 de junio de 2000 (fojas 35 al 37); k) copia simple del escrito presentado ante Indecopi el año 2005 (fojas 38); l) copia simple de la solicitud de otorgamiento de título de propiedad dirigido a la presidenta de la Comunidad Campesina de Chilca del 10 de octubre de 1997 (fojas 50 al 51); ll) copia simple de carta dirigida a la SBN del 10 de junio de 2002 (fojas 52); m) copia simple de la carta dirigida a INDECOPI (fojas 53); n) copia simple de recibos expedido por el Ministerio de Agricultura; ñ) copia simple de PU y HR de la Municipalidad de San Antonio del 2019 (fojas 17 al 22); o) copia simple de solicitud de rectificación presentada ante la Municipalidad de San Antonio (fojas 23); p) memoria descriptiva y plano perimétrico y de ubicación, suscritos por el ingeniero Robert F. Maza Ramos (fojas 24 al 28).

**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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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.

**6.** Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 las solicitudes.

**7.** 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**8.** Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 878-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2019 (112) , en el que se concluye respecto de “el predio”, lo siguiente: i) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 21021539 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 39530; ii) se encontraría afectado en 16 157,18 m<sup>2</sup> (4,00%) y 15 137,29 m<sup>2</sup> (3,75%) con Zona de Playa y Zona de Dominio Restringido respectivamente, según plano diagnóstico realizado por el plan de playas de esta Superintendencia, en el cual se determinó la LAM referencial; iii) 10 198,43 m<sup>2</sup> (2,52%) se encontraría afectado con área de dominio marítimo; iv) se superpone con el Monumento Arqueológico Prehispánico graficado de manera referencial como un punto denominado Puerto Viejo II; v) 403 753,12 (99,96%) se superpone con la Concesión Minera N° 010141313 de nombre ACARIGUA, cuyo titular es Jorge Edmundo López Champa y se encuentra en estado Titulado; vi) se superpone con los procesos judiciales en estado No Concluido, correspondiente a los Legajos N° 072-2011, 036-2017 y 060-2017; vii) de la evaluación de cambio físico y ocupación se observa que “el predio” se encuentra ribereño al mar, constituido por un terreno de topografía variada, con presencia de acantilados; viii) de las imágenes de Google Earth se visualiza la imagen de febrero del 2007, observando que existiría una ocupación aprox. de 200 m<sup>2</sup> (0,05%), el resto se encontraría desocupado y libre de edificaciones, asimismo en las imágenes de los años posteriores se ven ocupaciones por edificaciones y caminos que conectan las edificaciones existentes, que verificadas de la Fichas Técnicas N° 0810-2016/SBN-DGPE-SDS, N° 0219-2017/SBN-DGPE-SDS, éstas estructuras se encuentran abandonadas sin ningún tipo de vivencia.

**9.** Que, en atención a lo señalado en el literal iv) del considerando anterior, esta Subdirección mediante el Oficio N° 3904-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019 (fojas 130), reiterado con el Oficio N° 1082-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020 (fojas 132), requirió a la Dirección De Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informe respecto a la presencia de posibles vestigios de zonas arqueológicas en “el predio”; y, ante el requerimiento efectuado, el Ministerio de Cultura mediante el Oficio N° 000335-2020-DSFL/MC presentado el 06 de mayo de 2020 (S.I. N° 07436-2020) (fojas 133), informa que reconstruida la poligonal materia de consulta, de acuerdo a las coordenadas brindadas, han determinado que no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos todavía no registrados en “el predio”, señalando que los monumentos arqueológicos prehispánicos forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación, por lo tanto, se encuentran amparados en el Artículo 21° de nuestra Constitución, así como la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación y el D.S. N° 016-85 que determinan su carácter intangible, inalienable e imprescriptible, indicando que las acciones contrarias al marco jurídico indicado, son materia de sanciones de acuerdo a Ley.

**10.** Que, al no descartarse la presencia de monumentos arqueológicos en “el predio”, éste ostenta la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en los artículos 21 y 73 de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5 y el numeral 6.1) del artículo 6 de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”.

**11.** Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

**12.** Que, a mayor abundamiento, corresponde precisar que referencialmente parte de “el predio” se encontraría en zona de dominio restringido, razón por la que mediante el Oficio N° 2660-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2019 (fojas 123), esta Subdirección procedió a requerir información a “la DICAPI” respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM) relacionada con “el predio”; por lo que “la DICAPI” mediante Oficio G. 2016-21 presentado el 21 de mayo de 2019 (S.I. N° 33775-2019) (fojas 125), informa que la zona en consulta no cuenta con un estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros, documento que también resultaría importante para su evaluación..

**13.** Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”, no corresponde la evaluación de los requisitos formales adjuntados.

**14.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 0372-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 336-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2020.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **VICTOR ANDRÉS NÚÑEZ SALINAS y LUIS MIGUEL DELGADO FERNANDEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, y comuníquese.-**

**P.O.I. 20.1.1.8**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**