

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1141-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1038-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INVERSIONES LAS ARENAS CORP S.A.C.**, representada por su gerente general Víctor Cáceres Horna, mediante la cual peticiona, la **VENTA DIRECTA** de un predio de 27.5972 ha (275 972,00 m²), ubicado en el Sector Salitre del distrito de Chilca, provincia de Cañete 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 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 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 03 de octubre de 2019 (S.I. N° 32693-2019), **INVERSIONES LAS ARENAS CORP S.A.C.**, representada por su gerente general Víctor Cáceres Horna (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sin señalar la causal de su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** cd-r y copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 02); **b)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 13014743 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 03); **c)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Orlando Alegre Giraldo, setiembre de 2019 (fojas 20); **d)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Orlando Alegre Giraldo, setiembre de 2019 (fojas 21 al 22); y, **e)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Orlando Alegre Giraldo, setiembre de 2019 (fojas 23).

4. Que, mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2019 (S.I. N° 33837-2019), "la administrada", precisa que su requerimiento de venta directa se encuentra dentro del



predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 47348161 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 24).

5. Que, mediante escrito presentado el 12 de noviembre de 2019 (S.I. N° 36562-2019) (fojas 27) "la administrada", precisa que la causal de su pedido de venta directa se enmarca en el literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" señalando que se encuentra inscrito en la partida N° 47348161. Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 47348161 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 29); **b)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 21146691 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (foja 50); **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Orlando Alegre Giraldo, noviembre de 2019 (fojas 62); y, **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Orlando Alegre Giraldo, noviembre de 2019 (fojas 63 al 64).



6. Que, el procedimiento 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").

7. Que, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, de la evaluación de la documentación técnica, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1345-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2019 (foja 65) mediante el cual se concluyó respecto a "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 47348161 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 29), asignado con CUS N° 27272.
- ii) El área inscrita en la partida registral N° 47348161 se advierte que en mérito a las Resoluciones Supremas N° 053-75/VC-5700 del 27 de febrero de 1975 y N° 245-83-VI-5600 del 15 de noviembre de 1983 se encuentra afectado en uso a favor de la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Espacial – CONIDA y al Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea del Perú – FAP, los predios de 1255.25 ha





RESOLUCIÓN N° 1141-2019/SBN-DGPE-SDDI



y 358.55 ha, respectivamente, para que lo destinen a actividades propias de su competencia, de acuerdo a lo señalado en el asiento D0001 la citada partida (fojas 31).

iii) Revisados los planos N° 409-2009/SBN-GO-JAD, N° 944-2009/SBN-GO-JAD y N° 948-2009/SBN-GO-JAD, vinculadas a la referida partida se verificó que "el predio" se ubica en ámbito afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza área del Perú –FAP.

iv) Según el SINABIP sobre "el predio" existe doble inscripción a favor del Estado: **a)** el CUS N° 59381 asociado a la Ficha N° 85138 (Partida N° 420403652) se inmatriculó a favor del Estado por Resolución Suprema N° 180-74-VI-DB de 9V-74 el área de 513.8 ha; y, **b)** en la Ficha N° 85106 (Partida N° 47348161) se inscribió el área de 513.8 ha en virtud de la Resolución Suprema N° 187-175-VC-4400 del 09 VII-75, el cual anotaciones de distintos actos.

v) Se superpone parcialmente en 152 905,73 m² (55.41%) con ámbito de la Comunidad Campesina Chilca –Sector Chutana, inscrito en el tomo 98 – fojas 89, Ficha N° 2404 de la Oficina Registral de Cañete del año 1910; no obstante en la referida ficha no obra planos del título archivado, conforme lo indica el Informe Técnico N° 6542-2017-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 28 de marzo de 2017 (S.I. 12377-2017); por lo que no es posible determinar su implicancia con "el predio", siendo además, que revisado el Geoportal del Sistema de Información Geográfico Rural- SICAR del Ministerio de Agricultura, no se visualiza la poligonal de la Comunidad en mención.



11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" debe ser declarada improcedente, en la medida que "el predio" no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento al no ser de libre disponibilidad, toda vez que si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado, no es menos cierto que se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea del Perú, por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"² y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG³.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de "el administrado", no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

¹ Artículo 73.- 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 a) **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 los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (el resaltado es nuestro).

³ Artículo 2°.- Declárase intangible los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.





13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; Informe de Brigada N° 1335-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1381-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **INVERSIONES LAS ARENAS CORP S.A.C.**, representada por su gerente general Víctor Caceres Horna, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES