



RESOLUCIÓN N° 095-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 526-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CORPORACION SEA FINS SAC** representada por Eduardo Jose Ergasto Velarde Silva, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 664 115,86 m², ubicada en la Playa sector Yaya, distrito de Chilca, provincia de Cañete, departamento de Lima, 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 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 27 de junio de 2016 (S.I. N° 16888-2016), la **CORPORACION SEA FINS SAC** debidamente representada por Eduardo Jose Ergasto Velarde Silva (en adelante “la Corporación”), peticona la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal b) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Eduardo Jose Ergasto Velarde Silva (fojas 4); **b)** copia simple de la vigencia de poder de Eduardo Jose Ergasto Velarde Silva emitida el 11 de abril de 2016 por la Oficina Registral de Miraflores – Zona Registral N° IX – Sede Lima (Fojas 5); **c)** proyecto de acuicultura de “la Corporación” sin fecha de emisión y firma. (fojas 14); **d)** copia simple de la Resolución Directoral N° 048-2016-PRODUCE/DGCHD emitida el 26 de enero de 2016 por la Dirección General de Extracción y Producción Pesquera para



Consumo Humano Directo del Ministerio de la Producción (fojas 32); **d)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en junio de 2016 por el Ingeniero Geógrafo Elmer Lilian Leon Munaylla (fojas 36); **e)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en junio de 2016 por el Ingeniero Geógrafo Elmer Lilian Leon Munaylla (fojas 37); y, **f)** CD-ROM (fojas 40).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo es desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (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 complementé 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, por su parte el artículo 48° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

9. 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.

10. 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.

11. 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”, TUPA y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 095-2017/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Corporación", a través del Informe de Brigada N° 1955-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 41) y plano diagnóstico N° 4225-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 44), ambos del 21 de diciembre de 2016, según los cuales, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 2 958,06 m² (representa el 0,45% de "el predio"), con el ámbito inscrito en la partida N° 21001873 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, a favor de **SAN FERNANDO S.A.** (As. C00003), es decir, a favor de terceros.

- Parcialmente superpuesto en un área de 217 364,81 m² (representa el 32,73% de "el predio"), con el ámbito inscrito en la partida N° 21088061 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, a favor de **GESTIÓN LEGAL Y FINANCIERA SAC** (As. C00004), es decir, a favor de terceros.

- Parcialmente superpuesto en un área de 3 236,81 m² (representa el 0,49% de "el predio"), con el ámbito inscrito en la partida N° 90109383 (continuación del Tomo 76, Foja 81 del Registro de Propiedad Inmueble) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX. Sede Lima, a favor de la sucesión intestada **CATALINA JUANA DOMINGUEZ DE BRAVO, NICOLÁS JUAN BRAVO DOMINGUEZ y ROSA EILEEN BRAVO DOMINGUEZ** (As. C00001), es decir, a favor de terceros.

- Y el área que resta de 440 556,18 m² (representa 66,33% de "el predio"), superpuesta con un ámbito **sin inscripción registral** a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

4.2 "El predio" se superpone con comunidades campesinas de la siguiente manera:

- Parcialmente en 147 402,96 m² o 22,20% sobre la **Comunidad Campesina de Chilca, Sector Chutana**, inscrita en el Tomo 98, Fojas 89, Ficha 2404-RPI-CANETE y además de indicarse una "delimitación no definida"

- Parcialmente en 150 359,88 m² o 22,64% sobre la Comunidad Campesina de **Chilca Sector La Palapa – Azpitia**, inscrita en el Tomo 78, Fojas 45, Asiento: 1, 2, 3, ONARP-LIMA, fecha: 09-07-1907, Ficha 2405-RPI-CANETE y además de indicarse una "delimitación no definida".

- El resto de área de 366 353,02 m² o 55,16% se encuentra fuera del ámbito de Comunidades Campesinas.

De acuerdo a la Base Temática de Comunidades Campesinas con la que cuenta esta Superintendencia

Entonces de la información descrita, junto con lo analizado en el acápite anterior, se deduce que solamente un **área de 279 097,29 m² o 42,02% del área total de "el predio" se encuentra sin superposición a favor de terceros y sin antecedentes registrales a favor del Estado - SBN.**

4.3 "El predio" es del tipo ribereño al mar, determinándose su superposición sobre zona de playa de la siguiente manera:



- Se superpone parcialmente en 3 435,46 m² o 0,52% en **Zona de Playa**.

- Se superpone parcialmente en 275 661,84 m² o 41,51% en **Zona de Dominio Restringido**.

- El resto del área de 385 018,56 m² o 57,97% se encontraría fuera de la zona de playa protegida.

De acuerdo a la información gráfica referencial de la línea de más alta marea con la que cuenta esta Superintendencia.
(...)"



13. Que, en atención a lo glosado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, ha quedado técnicamente demostrado, respecto de "el predio", lo siguiente:

a) **147 402,96 m² que representa el 22.20%** se superpone sobre un área de mayor extensión inscrita a nombre de la Comunidad Campesina de Chilca Sector Chutana en la partida registral N° 90025341 del Registro de Predios de Cañete (fojas 58); sobre la cual se advierte además una duplicidad registral con un área de 2 958,06 m² inscrita a favor de San Fernando S.A. en la partida registral N° 21001873 del Registro de Predios de Cañete (fojas 46); y, con un área de 130 109,08 m² inscrita a favor de Gestión Legal y Financiera SAC en la partida registral N° 21088061 del Registro de Predios de Cañete (fojas 49);

b) **150 359, 88 m² que representa el 22.64%** se superpone sobre un área de mayor extensión inscrita a nombre de la Comunidad Campesina de Chilca Sector la Palapa – Azpitia en la partida registral N° 90025368 del Registro de Predios de Cañete (fojas 60), sobre la cual se advierte además una duplicidad registral con un área de 3 236,81 m² inscrita a favor de Catalina Juana Dominguez de Bravo, Nicolás Juan Bravo Dominguez y Rosa Eileen Bravo Dominguez en la partida registral N° 90109383 del Registro de Predios de Cañete (fojas 57);



c) **87 255,73 que representa el 13.14%** se superpone sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor de Gestión Legal y Financiera SAC en la partida registral N° 21088061 del Registro de Predios de Lima; y,

d) **279 097,29 m² que representa el 42,02%** se encuentra en un ámbito sin superposición a favor de Comunidades Campesinas y sin antecedentes registrales a favor del Estado.

Además se ha podido establecer respecto de "el predio", que 279 097,3 m² que representa el 42.03% se encontraría referencialmente sobre Zona de Playa protegida; y, 385 018,56 m² que representa el 57,97% se encontraría referencialmente fuera de la Zona de Playa protegida; no pudiéndose determinar el área que recae sobre Zona de Playa, Zona de Dominio Restringido y la Zona de Dominio Privado del Estado, al no contar con la Línea de Alta Marea correspondiente; información que resultaría relevante de encontrarse el área sin inscripción registral (**279 097,29 m²**) inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, a fin de determinar su ubicación exacta (Zona de Playa y/o Zona de Dominio restringido y/o Zona de Dominio Privado).



14. Que, atención a lo expuesto, está demostrado que 385 018,57 m² (que representa el 57.98% de "el predio"), no es propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; si no de titularidad de particulares; y, 279 097,29 m² (que representa



RESOLUCIÓN N° 095-2017/SBN-DGPE-SDDI



el 42.02% de “el predio”), se encontraría en un ámbito sin antecedentes registrales; razones para declarar improcedente la solicitud presentada por “la Corporación”; de conformidad con la normativa glosada en el séptimo, octavo y noveno considerando de la presente resolución.

15. Que, esta Subdirección solicitará, en relación al área de 279 097,29 m² (que representa el 42.02% de “el predio”), a la Subdirección de Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe Técnico Legal N° 109-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **CORPORACION SEA FINS SAC** representada por el señor Eduardo Jose Ergasto Velarde Silva, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal del área de “el predio” que no cuenta con inscripción registral, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



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