

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0185- 2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 075-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la Empresa **CASREN E.I.R.L.**, representado por Cesar Jaime Navarro López Torres, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 143 800,00 m², en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26225 en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 el escrito presentado el 14 de enero de 2016 (S.I. N° 00933-2016) la Empresa **CASREN E.I.R.L.**, representado por Cesar Jaime Navarro López Torres (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" enmarcando su solicitud en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** Copia certificada de la Partida Registral N° 11018895 del Registro de Personas Jurídicas Lima de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 14); **2)** Copia simple del Registro del Personas Jurídicas, Libro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada Vigencia de Poder (fojas 16); **3)** Copia simple de Memoria Descriptiva (fojas 19); **4)** Copia certificada de Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 20); **5)** Copia certificada de Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón del



31 de mayo de 2002 (fojas 22); **6)** Plano de ubicación-Localización (fojas 23); **7)** Copia certificada de Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 24); **8)** Copia simple de Oficio N° 5010-2013-DG-DESA-DSBHAZ/DISAVLC del 26 de agosto de 2013 (fojas 26); **9)** Copia simple de plano de localización (fojas 27); **10)** Copia simple de Oficio N° 00759-2013/DSB/DIGESA del 05 de agosto de 2013 (fojas 28); **11)** Copia simple del Informe N° 001875-2013/DSB/DIGESA del 31 de julio de 2013 (fojas 29-31); **12)** Copia simple de Oficio N° 347-2014/SERPAR-LIMA/SG/MML (fojas 33); **13)** Copia simple de levantamiento de anotación de demanda y sentencia de Partida N° 42647683 (fojas 35); **14)** Copia simple de Oficio N° 278-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 36); **15)** Copia simple del Informe de Brigada N° 1086-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2015 (fojas 37); **16)** Copia simple de la Resolución N° 753-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2015 (fojas 39); **17)** Copia simple convenio para implementación, obtención de la autorización de funcionamiento y administración del micro relleno sanitario de la Municipalidad de Ancón (fojas 48); **18)** Copia simple de convenio de derecho real de superficie que celebra el ejército del Perú a favor de la Municipalidad distrital de Ancón (fojas 60); **19)** Copia simple de contrato de estabilidad jurídica de la cesión de derechos de la Municipalidad distrital de Ancón a la empresa CASREN E.I.R.L. del convenio de constitución de derecho real de superficie suscrito con el Ministerio de Defensa - Ejército del Perú (fojas 65); **20)** Copia simple de Oficio N° 3223-2001/DIGESA/DG del 12 de octubre de 2001 (fojas 89); **21)** Copia simple de Oficio N° 1627-2001-MML-DMSC del 08 de noviembre de 2001 (fojas 90); **22)** Copia simple de autorización de operaciones de rellenos sanitarios N° 01-2001-MML/DMSC-DE del 06 de noviembre de 2001 (fojas 91); **23)** Copia simple de Resolución Directoral del 31 de mayo de 2001 (fojas 92); **24)** Copia simple de Resolución Directoral del 04 de abril de 2002 (fojas 93); **25)** Copia simple de Oficio N° 238-2001-MML/DMDU-OPDM del 19 de junio de 2001 (fojas 94); **26)** Copia simple de Oficio N° 509-2001-MML-DMDU-OPDM del 31 de octubre de 2001 (fojas 95); **27)** Copia simple del Informe N° 1186-2001/DEEMA (fojas 96); **28)** Copia simple de la Carta N° 390-2007-CONAM/SE del 06 de marzo de 2007 (fojas 98); **29)** Copia simple del Informe N° 280-2007/DSB/DIGESA del 20 de febrero de 2007 (fojas 99); **30)** Copia simple de Licencia Municipal de Funcionamiento de Establecimiento Comercial, Industrial y/o de Servicios del 06 de mayo de 2011 (fojas 102); **31)** Copia simple de Oficio N° 1325-2015-REG.POL.L.DIVTER-N-1-CIA.ANCON.DEINPOL del 27 de mayo de 2015 (fojas 103); **32)** Copia simple de plano perimétrico de noviembre de 2001 (fojas 105); **33)** Plano perimétrico firmado por el ingeniero Manuel F. Chunga Cobeña (fojas 106).

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", desarrollado 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

6. Que, el 03 de junio de 2012 entró en vigencia el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, mediante el cual se agregó el literal d) del artículo 77° cuyo texto es el siguiente:

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

"(...)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, **encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de**



RESOLUCIÓN N°

0185- 2016/SBN-DGPE-SDDI

manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, **con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010**, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades [énfasis agregado].

(...)"

7. Que, según consta en el Informe de Brigada N° 182-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2016 concluyó lo siguiente:

(...)

- 4.1 Realizada la comparación grafica catastral de los predios materia de solicitud con la base graficas que obran en la SBN, y de lo evaluado en la documentación adjunta y el aplicativo SINABIP, se tiene que el predio de 114, 3775 ha se encuentra totalmente (100%) en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26225. Asimismo se debe indicar que :
- Aprox. 557 826,36 m² (48.77% del área solicitada) se encuentra **afectada en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) mediante Resolución Suprema N° 449-del 13 de noviembre de 1962.**
 - El área restante de 585 949,36 m² (51.23 % del área solicitada) **no se encuentra afectada en uso**, siendo que mediante Resolución N°826-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre de 2014, se resolvió declarar la extinción de dicha afectación por incumplimiento de finalidad.
 - El área solicitada se encuentra superpuesta con el **Parque Zonal C, (según Ordenanza 1018 -MML)** con un área de 820 567.86 m² (71.74% del área solicitada), de la cual, un área de 499 388, 15 m² (43.66% del área solicitada) recae en ámbito del área afectada al Ministerio de Guerra, y un área de 321 179,71 m² (28.08% del área solicitada) recae en área en donde dicha afectación fue extinguida.
- 4.2 Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, de la inspección realizada el 19 de febrero de 2015 sobre un área de 792 092,27 m² (Exp. N° 1025-2014/SBNSDDI, Ficha N° 0096-2015/SBN-DGPE-SDDI), la cual se superpone con "el predio" en el lindero sur con aprox. 209 761, 47 m²; se tiene que aprox. 55 838,59 m² del terreno solicitado por el administrado se encuentra ocupado por la Asociación denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa (INDEPROPYME), con viviendas en material noble y techo de calamina, con una lotización con vías trazadas en terreno natural; bajo ese contexto, se debe indicar que el predio solicitado por el administrado no se encuentra delimitado en su totalidad, restringiendo el acceso a terceros, como indica la causal, siendo que como se ha demostrado parte del mismo, viene siendo ocupado por la asociación referida.

(...)"

8. Que, para la causal prevista en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **a)** el área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **b)** dicha delimitación restringe el acceso de manera efectiva a terceros.

9. Que, en ese sentido de la evaluación a la documentación técnica remitida se ha comprobado que aproximadamente el área de 557 826,36 m² (48.77% del área solicitada) se encuentra **afectada en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) mediante Resolución Suprema N° 449-del 13 de noviembre de 1962.** En consecuencia, siendo dicha área no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia de



conformidad con el artículo 32° de “el Reglamento” no es posible que esta Superintendencia evalúe su disposición.

10. Que, respecto al área restante de 585 949,36 m² (51.23 % del área solicitada) **no se encuentra afectada en uso**, siendo que mediante Resolución N° 826-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre de 2014, se resolvió declarar la extinción de dicha afectación por incumplimiento de finalidad. Sin embargo, es pertinente señalar que aproximadamente el 28.08% de dicha área esta superpuesta con el **Parque Zonal C (según Ordenanza 1018 – MML)**; el cual constituye un bien de dominio público inalienable e imprescriptible esto de conformidad con el literal a) del numeral 2.1) del artículo 2° de “el Reglamento por lo que no es factible su disposición.

11. Que, no obstante a lo señalado es pertinente indicar que el 19 de febrero de 2015 personal de esta Superintendencia realizó una inspección técnica a un área de 792 092,27 m² (Expediente N° 1025-2014/SBNSDDI, Ficha N° 0096-2015/SBN-DGPE-SDDI en el que se evaluó la solicitud de venta directa presentada por la Asociación denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa - INDEPROYPME), la cual se superpone con “el predio” por el lindero sur (aproximadamente con 209 761, 47 m²) constatándose que aproximadamente 55 838,59 m² de “el predio” se encuentra ocupado por la citada Asociación con viviendas en material noble y techo de calamina, con una lotización con vías trazadas en terreno natural. En ese sentido, se puede determinar que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad ni tampoco restringe el acceso a terceros, no cumpliendo con lo señalado en el octavo considerando de la presente resolución.

12. Que, en ese sentido de lo expuesto en los considerandos noveno, decimo y onceavo existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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 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, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0213-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la Empresa **CASREN E.I.R.L.**, representado por Cesar Jaime Navarro López Torres, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 143 800,00 m², en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26225.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo consentido la presente Resolución.

Artículo 3°.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de esta resolución.

Regístrese, y comuníquese.
POI N° 5.1.1



306 Carlos Romaguá Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES