

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0260-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 1046-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE GANADEROS LA NUEVA ESPERANZA** representada por Manuel Braulio Ramos Gonzáles, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 29 861.94 m² (2,9862 ha), ubicada en el sector Pampa de Ñoco, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica; en adelante "el predio".

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 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 escrito presentado el 23 de octubre de 2018 (S. I. N° 38524-2018), la **ASOCIACIÓN DE GANADEROS LA NUEVA ESPERANZA** representada por Manuel Braulio Ramos Gonzáles (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 7); **2)** copia simple del certificado de vigencia de la partida N° 11051316 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chíncha (fojas 8); **3)** copia legalizada de la relación de asociados de "la Asociación" (fojas 15); **4)** copia legalizada de las boletas de venta N° 009476, N° 009709 y N° 009644 emitidas por la Municipalidad Distrital de Alto Larán (fojas 16-18); **5)** copia simple del acta de entrega de terreno, emitida por la Municipalidad de Alto Larán el 20 de julio de 2005 (fojas 19); **6)** copia simple de los comprobantes de pago y declaración jurada de impuesto predial del 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 (fojas 23-58, 125-128); **7)** copia simple de las boletas de venta N° 043204 y 043203 emitidas por la Municipalidad Distrital de Alto Larán (fojas 59-60); **8)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Miguel Valentín Marcos Morales (fojas 61); **9)** copia legalizada del plano perimétrico – localización suscrito por el ingeniero civil Miguel Valentín Marcos Morales (fojas 62); **10)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil, Luis Alberto Rojas Canales en marzo de 2015 (fojas 64); **11)** plano de localización suscrito por el ingeniero civil, Luis Alberto Rojas Canales en marzo de 2015 (fojas 65); **12)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo, Jorge D. Medina Guerra en diciembre 2013 (fojas 66); **13)** copia simple del contrato de transferencia de terreno eriazo, suscrito por Augusto Anastasio Gutiérrez Yalli y Walter Curi Leiva (fojas 67); **14)** copia simple de la constancia de posesión del 26 de mayo de 2015 otorgada por el Juez de Paz del Distrito de Alto Larán – Chíncha, Andrés C. Jiménez Tasayco (fojas 70); **15)** copia simple del certificado de posesión del 26 de octubre de 2007 otorgada por la Municipalidad Distrital de Alto Larán (fojas 73); **16)** copia simple de carta N° 0209-2015/MDAL del 17 de julio del 2015 emitida por la Municipalidad Distrital de Alto Larán (fojas 75); **17)** copia simple del Informe N° 222-2015-MDAL/ALE del 16 de julio de 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán, (fojas 76); **18)** plano perimétrico, lamina P-01 suscrito por ing. agrónomo, Luis Conde C. (fojas 77); **19)** copia legalizada del contrato de transferencia de terreno urbano, suscrito por Juliana Apolinaria Barillas Chuquispuma y Agripina Otañe Laura (fojas 78); **20)** copia legalizada de la constancia del 8 de enero de 2017 otorgada por el Juez de Paz del distrito Alto Larán (fojas 81); **21)** copia simple de la constancia de posesión del 12 de noviembre del 2009 emitida por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Alto Larán (fojas 82); **22)** memoria descriptiva visado por el Juzgado de Paz del distrito de Alto Larán (fojas 84); **23)** plano perimétrico – localización, lámina U-01 (fojas 85); **24)** copia simple de los comprobantes de pago y declaración jurada de los impuestos prediales del 2017 y 2018 (fojas 86-93); **25)** copia simple de las constancias del 11 de noviembre de 2010 emitido por el Juez de Paz del distrito de Alto Larán (fojas 94-95); **26)** solicitud del 19 de agosto de 2016 (fojas 99); **27)** copia simple de las boletas de venta N° 037461, 037462 y 037460 emitidas por la Municipalidad Distrital de Alto Larán (fojas 100-103); **28)** copia simple de los comprobantes de pago y declaración jurada del impuesto predial del 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 104-120); **29)** convenio de fraccionamiento de deuda del 6 de noviembre de 2007 (fojas 121); **30)** copia simple de las boletas N° 020775 y N° 019188 (fojas 122-123); y, **31)** copia de la constancia de posesión del 12 de noviembre de 2009 emitida por el alcalde de la Municipalidad Distrital de Alto Larán (fojas 124).

4. Que, mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2018 (S. I. N° 42522-2018) (fojas 130), "la Asociación" solicita que se atienda su requerimiento de venta directa, adjuntando los siguientes documentos: **1)** documento de fecha 06 de noviembre de 2018 (fojas 133); **2)** copia literal de la partida registral N° 11008096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha (fojas 134); y, **3)** copia simple del certificado de vigencia de la partida N° 70200366 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Callao (fojas 135).

5. 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").

6. 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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.

7. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1373-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018 (fojas 138-140), el que concluye, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 29 861,94 m² (representa el 56,38% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P21002886 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chincha (fojas 141), con CUS N° 97366; **ii)** 19 756,26 m² (representa el 37,30 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en la partida N° 40004190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 145), con CUS N° 20059; **iii)** 3 346,35 m² (6.32 % de “el predio”) se encuentra sin inscripción registral; **iv)** se superpone con el derecho minero vigente titulado “Cantera Ñoco-84”, con código 10010840X01; **v)** 53 611,04 m² estaría siendo ocupada por la “Asociación de Ganaderos Nueva Esperanza” con aproximadamente 90 módulos precarios de esteras sin vivencias, delimitados por cercos de palos y un letrero con el nombre de dicha asociación, según Ficha Técnica N° 2206-2016/SBN-DGPE-SDS, asociada al CUS N° 97366; **vi)** según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo comprendido entre el 2009 al 2011, se encuentra desocupado y ubicado fuera del casco urbano; y, **vii)** se encuentra en Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), según el Plano de Zonificación General de los Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chincha, aprobado por Ordenanza N.º30-2007-MPCH.

10. Que, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento, esta Subdirección mediante Oficio N° 3591-2018-SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (fojas 148), solicitó a COFOPRI informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización en “el predio”, en el marco del D.L. 1202, lo que le fue comunicado a “la Asociación” mediante el Oficio N° 3602-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2018 (fojas 149). Es así que, mediante Oficio N° 664-2019-COFOPRI/OZIC presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 07728-2019) (fojas 151), COFOPRI informó que en “el predio” no hay ningún pueblo formalizado, ni en proceso de diagnóstico y/o saneamiento físico legal u otros trámites de acuerdo a sus competencias.

11. Que, a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 644-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2019 (fojas 176), el cual concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** no es posible establecer la correlación con el acta de entrega del terreno de fecha 20 de agosto de 2005 emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán; y, **ii)** difiere con las áreas que se indican en los planos perimétricos y los contratos de transferencia de terreno eriazo presentado por “la Asociación”.

12. Que, mediante escrito presentado el 21 de junio de 2019 (S.I. N° 20448-2019), “la Asociación” señala nuevo domicilio en calle Sucre N° 111, segundo piso, oficina 01, distrito de Chinchá Alta, provincia de Chinchá y departamento de Ica (fojas 177).

13. Que, mediante Memorando N° 2131-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 (fojas 178), esta Subdirección solicitó a la Subdirección del Patrimonio Estatal remita el plano con el cual se dejó constancia de la recuperación extrajudicial de “el predio”, con la finalidad de determinar si el área que no se pudo recuperar involucra a “el predio”, lo cual fue atendido mediante el memorándum N° 2604-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de junio de 2019 (fojas 179).

14. Que, mediante escrito presentado el 07 de noviembre de 2019 (S.I. N° 36024-2019), “la Asociación” solicita continuar con el procedimiento y adjunta la memoria descriptiva y planos de localización, ambas suscritas por el ingeniero civil Miguel Valentín Marcos Morales (fojas 201).

15. Que, en virtud a la documentación técnica presentada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 205-2020/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2020 (fojas 208), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N.° P21002886 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 97366; **ii)** según las imágenes del aplicativo Google Earth del periodo comprendido entre el 06 de noviembre de 2006 y el 11 de diciembre de 2018, se trata de una zona extraurbana, de pendiente suave, apreciándose en abril del 2010 la presencia de 02 módulos abandonados que ocupan aproximadamente el 0.1% de “el predio”, sin cerco perimétrico que restrinja el acceso a terceros, en abril del 2013 a diciembre del 2014 se observa 12 módulos, ubicados al este de “el predio” aparentemente desocupados ocupando el 0,8% de “el predio”, en marzo del 2016 a mayo del 2017 se advierte que se encuentra delimitado por cerco vivo o de material removible, ocupado por edificaciones de material rústico de tipo vivienda y en diciembre del 2018 se advierte restos de módulos precarios producto de la recuperación extrajudicial llevada a cabo por la Procuraduría Pública de la SBN, precisando que “el predio”, no se encuentra cercado; y, **iii)** 26 846,53 (representa el 89,90% de “el predio”) estaría siendo ocupado por la “Asociación” con aproximadamente 90 módulos precarios de esteras sin vivencias, delimitados por cercos de palos y un letrero con el nombre de dicha asociación, según Ficha Técnica N° 2206-2016/SBN-DGPE-SDS, asociada al CUS N° 97366.

16. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77^[1] de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.

17. Que, el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

18. Que, conforme se indicó en el décimo quinto considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[2] del periodo comprendido entre 2006 al 2018, se observa que durante el año 2010 la presencia de 02 módulos abandonados que ocupan el 0.1% de “el predio”, sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros; en el año 2013 al 2014 se advierte 12 módulos aparentemente desocupados que ocupan el 0,8% de “el predio”, en el año 2016 al 2017 se encuentra delimitado por cerco vivo, ocupado por edificaciones de material rustico de tipo vivienda y en el año 2018 se aprecia resto de módulos precarios producto de la recuperación extrajudicial llevada a cabo por la Procuraduría Pública de la SBN sin cerco alguno. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 2206-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 214), que contiene la inspección realizada el 31 de agosto de 2016, se advierte que el área de 26 846,53 m² (89.90% de “el predio”) estaría siendo ocupada por la “Asociación de Ganaderos Nueva Esperanza” con aproximadamente 90 módulos precarios de esteras sin vivencias, delimitados por cercos de palos y un letrero con el nombre de dicha asociación.

19. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “la Asociación” no cumple con uno de los requisitos descritos en el décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que no se ha acreditado el ejercicio de su posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

20. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

21. 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 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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 356-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 298-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2020.

[1] 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, en cualquiera de los siguientes casos:
(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[2]Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE GANADEROS LA NUEVA ESPERANZA** representado por Manuel Braulio Ramos Gonzales, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario