



## **RESOLUCIÓN N° 0407-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto del 2020

### **VISTO:**

El expediente N° 377-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN HUMBERTO VALDIVIESO ESPINOZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 9 357,08 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Hualla Chica Centro Poblado Hualla Chica, distrito de Humay, provincia de Pisco y departamento de Ica; 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 (en adelante "el T.U.O. de la Ley") y su Reglamento 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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 20 de marzo de 2019 (S.I. N° 08932-2019), **JUAN HUMBERTO VALDIVIESO ESPINOZA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>[1]</sup> (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PR), emitido por la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 4); **2)** certificado literal de la partida registral N° 40004306 del registro de predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 6); **3)** copia certificada de la constancia de posesión, otorgada por la Municipalidad Distrital de Humay el 12 de marzo de 2002 (fojas 9); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Pisco el 1 de setiembre de 2010 (fojas 10); **5)** copia informativa de la partida registral N° 11005476 del registro de predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 11); **6)** copia simple del certificado de zonificación y vías, otorgado por la Municipalidad Distrital de Humay el 23 de enero de 2013 (fojas 12); **7)** plano perimétrico suscrito por la arquitecta Ingrid Amador Aguirre el 7 de agosto de 2015 (fojas 13); **8)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Venancio Juárez Grijalba el 23 de noviembre de 2012 (fojas 14); **9)** plano perimétrico – ubicación suscrito por el ingeniero Venancio Juárez Grijalba el 23 de noviembre de 2012 (fojas 17); **10)** imágenes fotográficas

(fojas 19-20); **11)** copia simple del testimonio de la escritura pública de testamento (fojas 21); **12)** copia simple de la Resolución Directoral emitido por el Ministerio de Agricultura el 30 de octubre de 1975 (fojas 26); **13)** copia simple de la ficha de actualización catastral del 11 de octubre de 1973 (fojas 31); **14)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 35); y, **15)** copia simple del escrito de demanda del 31 de enero de 2019 (fojas 36).

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 la solicitud.

7.- Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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° 462-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019 (fojas 53), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. **6 947,84m<sup>2</sup>** (sector 1 y 2) (representa 74,25 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 20019.

- ii. **1 434,42m<sup>2</sup>** (representa 15,33 % de “el predio”), se superpone con el Centro Poblado Hualla Chica (lote 1, lote 2, lote 3 y área de circulación, inscrito a favor del Organismo de la Formalización Informal – COFOPRI, en la partida registral P22004968 del Registro Predial Urbano de Ica, encontrándose de la siguiente manera:
  - **170,07m<sup>2</sup>**(lote 1) (representa 1,82 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Cofopri, en la partida registral P22004982 del Registro Predial Urbano de Ica.
  - **303,87m<sup>2</sup>**(lote 2) (representa 3,25 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Cofopri, en la partida registral P22004983 del Registro Predial Urbano de Ica.
  - **179,16m<sup>2</sup>** (lote 3) (representa 1,91 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Cofopri, en la partida registral P22004984 del Registro Predial Urbano de Ica.
  - **781,32m<sup>2</sup>** (lote 1) (representa 1,82 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Cofopri, en la partida registral P22004968 del Registro Predial Urbano de Ica, el mismo que constituye un área de circulación.
- iii. “El predio” se encuentra dentro del ámbito de la concesión minera N° 010354218 denominado Santa María I, cuyo titular es Antonio Pinto Santamaria y se encuentra en estado de trámite.
- iv. Conforme de la página del OSINERGMIN – mapa energético minero, se advierte que el “sector 1” es cruzado por el trazo de una red de mediana tensión identificado con el código N° HUM065I05151.
- v. Según la base gráfica del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, se verifica que el “sector 2” colinda con el eje vial de la vía Nacional los Libertadores (PE-28A); asimismo, según la Resolución Ministerial N° 304-2007 MTC/02 del 21 de junio de 2007 “el sector 2” se encontraría en 646,97 m<sup>2</sup> (6,91%), sobre derecho de vía los Libertadores.
- vi. De la visualización de la página web del GEOIDEP, se observa que el “sector 1” se encuentra afectado por un camino Inca correspondiente al tramo Incahuasi – Pisco, que cruza de oeste a este.
- vii. Según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2002-2018, se observa que se encuentra ubicado al pie de un cerro, de pendiente plana a moderada y no se evidencia cerco perimétrico; con respecto a la ocupación se observó lo siguiente:
- viii. “El administrado” adjunta certificado de zonificación y vías del 23 de enero de 2013, el mismo que no indica el tipo de zonificación de “el predio”

10. Qué, es preciso informar que conforme a lo establecido en el numeral ii) del noveno considerando de la presente Resolución “el predio” se ve afectado por un área de circulación el mismo que divide a “el predio” en dos áreas discontinuas denominadas “sector 1” de 6 947,84 m<sup>2</sup> (representa 74,25 % de “el predio”), y “sector 2” de 975,28 m<sup>2</sup> (representa 10,42 % de “el predio”) de propiedad del Estado; por lo que a fin de determinar si “el predio” es un bien de dominio privado y considerando lo indicado en el Informe Preliminar detallado en el párrafo anterior, se procedió a emitir las siguientes consultas:

10.1.- Con Oficio N° 1839-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2019, se consultó a Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, lo siguiente: **i)** precise la medida del ancho de la sección vial de la vía Los Libertadores, así como del derecho de vía correspondiente; y, **ii)** el porcentaje de “el predio” que recae dentro de la sección vial o derecho de vía de la citada vía (fojas 69),

10.2.- Mediante Oficio N° 1840-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2019, se requirió al Ministerio de Energía y Minas, que: **i)** adjunte la resolución mediante se otorgó la concesión que atraviesa “el predio”; y, **ii)** precise el ancho de la faja de servidumbre (fojas 71);

10.3.- Mediante Oficio 1841-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2019, se consultó al Ministerio de Cultura, si a la fecha cuenta con documentación a nivel de polígonos georreferenciados del área del camino Inca correspondiente al tramo Incahuasi – Pisco y cual sería el acceso al citado camino Inca, así como informe cuáles son las restricciones que existen para la aprobación de actos de disposición y administración del citado camino (fojas 72);

10.4.- Las consultas realizadas por esta Subdirección fueron comunicadas a “el administrado”, mediante el Oficio N° 2098-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2019, notificado el 25 de junio de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, conforme se advierte del acta de constancia N° 040908 (fojas 88), “el administrado” se negó a firmar, no obstante ello, se le tiene por bien notificado, de conformidad con

el numeral 21.3 del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; razón por la cual “el administrado” ha sido debidamente notificada).

11.- Que, mediante Oficio N° 824-2019-MEM-DGE (S.I. N° 19165-2019) (fojas 73), el Ministerio de Energía y Minas, informa que la Dirección de Concesiones Eléctricas, ha elaborado el Informe N° 268-2019-MEM/DGE-DCE el cual concluye respecto de “el predio” que se encuentra fuera de la zona de influencia de las líneas de transmisión en 220kv S.E. Huancavelica – S.E. Independencia (L-2231) y en 220 KV S.E. Campo Armiño – S.E. Independencia (L-2203).

12.- Que, mediante Oficio N° 228223-2019-MTC/20.22.4 (S.I. N° 22611-2019) (fojas 89), la Subdirección de Derecho de Vía de Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, informa que existe superposición con el derecho de vía precisado en la R.M. N° 304-2007 MTC/02, donde indica un ancho de vía de 20 m. (10 m. a cada lado del eje).

13.- Que, mediante Oficio N° D000687-2019-DSFL/MC (S.I. N° 32380-2019) (fojas 92), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informa que existe superposición con el polígono del sector 1 con la Red Vial Inca (Sub Tramo: Huancano-Pisco).

14.- Que, mediante Oficio N° 3810-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019, se consultó al Proyecto Especial QhapaqÑan del Ministerio de Cultura, si a la fecha cuenta con documentación a nivel de polígonos georreferenciados del área del camino Inca correspondiente al tramo Incahuasi – Pisco y cual sería el acceso al citado camino Inca, así como informe cuáles son las restricciones que existen para la aprobación de actos de disposición del citado camino (folios 94). En atención a lo solicitado con Oficio N° D000506-2019-QHAPAQÑAN/MC (S.I. N° 37909-2019), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informa que existe superposición con el Camino Inca: tramo Incahuasi – Pisco, subtramo: Huancano-Cerro Colorado. Este camino tenía la categoría de Camino afectado (fojas 95).

15.- Que, en virtud de lo antes expuesto, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1604-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019 (fojas 97), con el cual modifica el informe descrito en el noveno considerando de la presente resolución, precisando lo siguiente:

- i. “El administrado” señala en su solicitud que “el predio” se encuentra enmarcado dentro de las coordenadas consignadas en el plano perimétrico – ubicación, sin embargo del desarrollo de dichas coordenadas se advierte que el polígono de “el predio” se encuentra desfasado respecto de su ubicación, el cual según el plano en mención se localiza frente a las unidades catastrales N° 03718 y N° 03712 y frente a la vía los Libertadores (Ruta PE-28A), por lo antes descrito y dado que “el administrado” presenta un plano con deficiencias técnicas, se procede a actualizar la evaluación técnica considerando el área gráfica que resulta del desarrollo de las coordenadas y según la posición en el plano de ubicación remitido.
- ii. **7 843,58m<sup>2</sup>** (representa 83,82 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 20019.
- iii. **579,87m<sup>2</sup>** (representa 6,20 % de “el predio”), se superpone con el área de circulación del C.P. Hualla Chica, inscrito a favor del Organismo de la Formalización Informal – COFOPRI, en la partida registral P22004968 del Registro Predial Urbano de Ica.
- iv. **700,94m<sup>2</sup>** (representa 7,49 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de terceros, en la partida registral N° P22004980 del Registro Predial Urbano de Ica.
- v. **233,15m<sup>2</sup>** (representa 2,49 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de terceros, en la partida registral N° P22004981 del Registro Predial Urbano de Ica.
- vi. Del portal web del Geocatmin, se verifica que el área de 7 843,58 m<sup>2</sup>, se superpone en 1 039,02 m<sup>2</sup> (representa 11,11% de “el predio”) aproximadamente con el gaseoducto Camisea (conformado por dos áreas discontinuas de 917,82 m<sup>2</sup> (9,81 % de “el predio) y 121,20m<sup>2</sup> (1,30 % de “el predio”)
- vii. De la página web del Geoidep, se observa que “el área de 7 843,58 m<sup>2</sup>, se ve afectado por una red vial inca correspondiente al tramo Incahuasi – Pisco, subtramo Huancano – Cerro Colorado.
- viii. “El área de 7 843,58 m<sup>2</sup>, se superpone con el trazo de una red de mediana tensión.

- ix. Según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2002 al 2019 y de la imagen de Street View de setiembre del 2014, se observa que se encuentra en la parte baja de un cerro, de pendiente suave a moderada; con respecto a la ocupación se observó que en el periodo comprendido entre junio 2002 y mayo 2018, se evidencia dos corrales de pircas sin ocupación alguna de 2,80 % y de 0.1 %.

16.- Que, de lo indicado con anterioridad es pertinente mencionar que: según las coordenadas descritas en su solicitud de venta directa y concordante con las coordenadas descritas en el plano perimétrico-ubicación, “el predio” se encuentra desfasado mientras que respecto de su ubicación, de acuerdo al plano en mención (plano perimétrico-ubicación), se localiza frente a las unidades catastrales N° 03718 y N° 03712 y frente a la vía Los Libertadores (Ruta PE-28A), existiendo una incertidumbre en relación a la ubicación de “el predio”.

17.- Que, en ese contexto, a fin de determinar con certeza el área materia de interés de “el administrado”, a través del Oficio N° 404-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”) (fojas 101) del 7 de febrero de 2020, se le requirió que precise y/o aclare la ubicación de “el predio” caso contrario presente nueva documentación técnica (memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en cumplimiento de lo establecido en “la Directiva N° 006-2014/SBN”), a fin de que esta subdirección evalúe integralmente la solicitud; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

18.- Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 12 de febrero de 2020, en la dirección señalada en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Julia Lovera Ascona (prima de “el administrado”), quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 22244570 tal como consta del cargo del mismo (fojas 101), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3<sup>[2]</sup> del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **5 de marzo de 2020**.

19.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

20.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado; razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

21.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 517-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 468-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2020.

**[1]Artículo 77°.- De las causales para la Venta Directa**

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 manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente 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.

**[2]Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal**

**21.3** En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN HUMBERTO VALDIVIESO ESPINOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.4.

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**