

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 729-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BORIS FRANCK ARGUEDAS VIZCARRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 6422 has (126 462,00 m²) ubicada en el sector Río Seco, del distrito de Culebras, provincia de Huarmey y departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2007-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 agosto de 2017 (S.I. N° 28250-2017), Boris Franck Arguedas Vizcarra (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 7); **b)** copia legalizada de la constancia municipal del 26 de noviembre de 1995 emitida por la Municipalidad Distrital de Culebras a favor del "el administrado" y otros (fojas 8); **c)** copia legalizada de la Resolución de Alcaldía N° 12-91-MDC del 18 de setiembre de 1991 emitida por la Municipalidad Distrital de Culebras (fojas 9); **d)** copia legalizada del certificado de posesión del 18 de setiembre de 1991 emitido por la Municipalidad Distrital de Culebras (fojas 10); **e)** copia legalizada de la declaraciones juradas de impuesto predial (PU, HR) correspondiente a los años 1991,



1992, 1993, 1994, y 1995 emitidos por la Municipalidad Distrital de Culebras (fojas 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20); **f)** copia de la copia legalizada de la Constancia emitida por el Director del Ministerio de Agricultura – Agencia Agraria Huarney (fojas 21); **g)** copias legalizada del cargo de solicitud de continuidad de visación de planos para fines judiciales presentados ante la Dirección Regional Agraria - Ancash del 23 de mayo de 2017 (fojas 22); **h)** copia simple de un acta de declaración de jurada de Marco Antonio Ramirez Gómez de fecha 06 de marzo de 2017 (fojas 23); **i)** copia simple de un acta de declaración jurada de Andrés Araucano Jara de fecha 06 de marzo de 2017 (fojas 24); **j)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” suscrito por el arquitecto Elmer Anthony Gil Afler el 08 de agosto de 2017 (fojas 25); **k)** plano perimétrico-ubicación correspondiente a “el predio” suscrito por el arquitecto Elmer Anthony Gil Afler el 08 de agosto de 2017 (fojas 27); **l)** copia simple del informe final sobre “Estudio Hidrogeológico para la Localización y Diseño de un Pozo Tabular con fines de Uso de Riego Sector Rio Seco” realizado por GMM INGENIEROS E.I.R.L. de junio del 2009 (fojas 28 al 75).



4. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2017 (S.I. N° 37975- 2017) (fojas 76) “el administrado” adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma, el 20 de setiembre de 2017 (fojas 77); **b)** copia informativa de la Partida Registral N° 11027312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 80); y, **c)** copia informativa de la Partida Registral N° 11027481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 82).



5. 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”).

6. 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.



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 las solicitudes.

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**; 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.



RESOLUCIÓN N° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 429-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2017 (foja 84) determinándose que:

- i) El área obtenida de la documentación técnica es 126 461,8118 m² la cual difiere del área señalada en su solicitud de venta directa es decir 126 462,00 m², considerándose para la presente evaluación la primera por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida.
- ii) 93 124,72 m² (73,64 % de “el predio”) se superpone parcialmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS 97419 (fojas 80);
- iii) 31 933,23 m² (25,25 % de “el predio”) se superpone parcialmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS 95106 (fojas 82);
- iv) 1 403,86 m² (1,11 % de “el predio”) se superpone sobre un ámbito donde no se ha identificado ningún predio estatal registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales;
- v) “El predio” aparentemente, se encontraría afectado por la Carretera Vía Evitamiento Huarmey, (Ruta Nacional PE-1N) aprobado por resolución Ministerial N° 596-2013 MTC/02.
- vi) Se advierte que “el predio” se encuentra dentro de la Quebrada del Rio Seco, el cual a la fecha la corriente natural de agua ha desaparecido.
- vii) “El predio” se superpone 36 676,05 (29.00 %) en el ámbito del Proceso Judicial de Prescripción Adquisitiva de Dominio - Legajo N° 194-2015, en estado no concluido.
- viii) En la imagen satelital del 26 de febrero de 2017 solicitada ante la Comisión de Desarrollo Aeroespacial – CONIDA se visualiza que “el predio” corresponde a un terreno eriazo donde no existiría actividad posesoria, no advirtiéndose que se encuentre delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente.
- ix) Las Fichas Técnicas N.° 0528-2015/SBN-DGPE-SDAPE y N.° 921-2014/SBN-DGPE-SDAPE, que recogen las inspecciones efectuadas el 27 de noviembre de 2014 y 29 de noviembre de 2014 respectivamente realizadas por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, sobre áreas de mayor extensión inscritas en las partidas N.° 11027312, N.° 11027481, indican que el ámbito de inspección tiene naturaleza eriaza y se encuentra desocupado, no encontrando actividad posesoria, ni área delimitada en su totalidad, por obra civil de carácter permanente.

10. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43506-2017) (fojas 90) “el administrado” modifica su requerimiento, invocando la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que este señala tener posesión sobre “el predio” desde el año 1991, siendo destinado para uso agrícola.



11. Que, mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2018 (S.I. N° 05397-2018) "el administrado" adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Oficio N° 4905-2017-GRA-DRA/DTPRCC/UT del 29 de diciembre de 2017 emitido por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash del 29 de diciembre de 2017 (fojas 96); **b)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el ingeniero Fernando Stephen Gamarra Valverde el 06 de octubre de 2015, visado para trámites judiciales por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash (fojas 97); **c)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por ingeniero Fernando Stephen Gamarra Valverde el 07 de mayo de 2014 y visado para trámites judiciales por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash (fojas 99).



12. Que, en relación al área 1 403,86 m² (1,11 % de "el predio") debemos precisar que no puede ser objeto de venta directa dado que no se encuentra inscrito a favor del Estado, requisito indispensable para realizar algún acto de disposición a cargo de esta Superintendencia, de conformidad con la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución; y, el artículo 48° de "el Reglamento"¹.



13. Que, en relación al área de 125 057,95 m² (98.89%) que se encuentra inscrito a favor del Estado, es preciso indicar que al haberse advertido en la evaluación técnica una posible superposición con la Carretera Vía Evitamiento Huarmey y con la Quebrada del Rio Seco, a fin de determinar si constituye bien de dominio privado y de libre disponibilidad, se procedió a emitir el Oficio N° 391-2018/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 392-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2018, con los cuales se consultó a la Dirección General de Caminos y ferrocarriles del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que informen si "el predio" se encuentra ubicado dentro del derecho de vía o sección vial de la Carretera Vía de Evitamiento Huarmey y si este se ve afectado por bienes de dominio público (recursos hídricos) siendo de ser el caso nos indique las áreas involucradas (fojas 100 y 101).



14. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.º 657-2018-ANA-DCERH, presentado el 20 de abril de 2018 (S.I. N.º 14615-2018) (fojas 107 al 109), la Autoridad Nacional del Agua traslada el Informe Técnico N° 010-2018-ANA-AAA.HCH-AT/YLCV del 05 de abril de 2018 en el que la Autoridad Administrativa del Agua Huarmey – Chicama concluye que "el predio" materia de consulta no se encuentra en superposición con el cauce del Rio Seco ni con los bienes asociados a estos.

15. Que, la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles del Ministerio de Transportes y Comunicaciones mediante Oficio N.º 169-2018-MTC/14 presentado el 20 de marzo de 2018 (S.I. N° 08891-2018) (fojas 102 al 104) traslada copia del Informe N° 178-2018-MTC/14.07 del 15 de marzo de 2018, con el cual la Dirección General de Caminos indica que "el predio" se encontraría afectado por el derecho de vía el cual es de 72,58 m² (0.06%).

16. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 173-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2019 (fojas 111) en el cual concluye, entre otros, que:

- i. Según información remitida por la Autoridad Nacional del Agua- ANA (Oficio N° 657-2018-ANA-DCERH), señala que "el predio" no se superpone con el cauce del Rio Seco, ni con bienes asociados a este.
- ii. Se encuentra afectado por el Derecho de Vía de la Carretera Evitamiento Huarmey (Ruta Nacional PE-1N), con un área aproximada de 72,58 m (que representa el 0.06%), según información remitida por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC (Oficio N° 169-2018-MTC/14).

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad. En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos".



RESOLUCIÓN N° 1039-2019/SBN-DGPE-SDDI

- iii. "El Administrado" adecuo su pedido de venta directa invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", adjuntando documentos técnicos visados por la dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash.
- iv. "El predio" se encontraba libre de ocupaciones hasta noviembre de 2014, según lo señalado en las Fichas Técnicas Nros. 0921-2014/SBN-DGPE-SDAPE y 0528-2015/SBN-DGPE-SDAPE.

17. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que sólo el área de 124 985,37 m² (representa el 98,83 % de "el predio") se encuentra bajo la titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, siendo de libre disponibilidad, en la medida que no presenta restricciones que limiten su disposición, encontrándose el área restante, de 1 403,86 m² (representa el 1,11 % de "el predio"), sin inscripción registral a favor del Estado y el área de 72,58 m² (representa el 0,06 % de "el predio") afectado por el derecho de vía de la Carretera Evitamiento Huarney. En tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe la procedencia del petitorio respecto del área de propiedad del Estado.

18. Que, en tal sentido "el administrado" se acoge a la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

19. Que, el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: **i)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **ii)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

20. Que, es pertinente mencionar que profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, como parte del procedimiento de inmatriculación de los predios inscritos en las referidas partidas 11027312 y 11027481, realizaron inspecciones técnicas el 27 y 29 de noviembre de 2014, en virtud de las cuales se emitieron las Fichas Técnicas N.º 528-2015/SBN-DGPE-SDAPE (foja 115) y N.º 921-2014/SBN-DGPE-SDDI (fojas 114) del 15 de junio de 2015 y 10 de diciembre de 2014, respectivamente. Siendo que, en dichos documentos se ha indicado que ambos predios de mayor extensión (5 602 490,68 m² y 161 496,55 m²) de las que forma parte "el predio" se encuentran desocupadas; situación que ha sido corroborada corroborado con las imágenes obtenidas de la Comisión Aéreo Especial – CONIDA².

21. Que, por lo anteriormente expuesto la solicitud de venta directa deviene en improcedente toda vez que el 1,11 % de "el predio" no cuenta con inscripción registral; el 0,06 % de "el predio" se encuentra afectado por el derecho de vía de la Carretera

² En virtud del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.



Evitamiento Huarmey constituyendo por tanto bien de dominio público; y, en cuanto al 98,83 % de "el predio" ha quedado determinado en campo que no se cumple con los requisitos establecidos para proceder a una venta directa por las causal de posesión establecida en el inciso d) del artículo 77° de "el Reglamento"; las cuales han sido detalladas en el décimo quinto y décimo sexto considerando de la presente resolución, en la medida que "el predio" se encuentra desocupado y no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros de manera efectiva. Debiéndose disponer el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

22. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el Administrado", no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

23. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1227-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019, el Informe Técnico Legal N° 1260-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1264-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **BORIS FRANCK ARGUEDAS VIZCARRA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

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