



RESOLUCIÓN N° 1066-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 533-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN DE VILLA MARÍA** representada por Carlos John Rubiños Mostacero, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 720,00 m², ubicada en la avenida Arenera, Sector Villa María, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF de la SBN"), 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 12 de julio de 2017 (S.I. N° 22594-2017), la Asociación Ampliación Villa María representada por su presidente Carlos John Rubiños Mostacero (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", argumentando que se encuentran en posesión (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copias simple del documento nacional de identidad de su presidente (fojas 4); **2)** copia simple de la partida registral N° 11102124 del Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 11); **3)** copia simple de la partida registral N° 11095861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 14); **4)** copia simple de certificado de búsqueda catastral del 14 de junio de 2017 (fojas 17); **5)** copia simple del plano perimétrico – localización P01 de junio de 2017 suscrito por el arquitecto Carlos Bernabé Zúñiga Gonzales (fojas 19); **6)** copia simple de la memoria descriptiva de 10 de junio de 2017 suscrito por el arquitecto Carlos Bernabé Zúñiga Gonzales (fojas 20); **7)** copias simples de las constancias de vivienda emitidas por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote el 17 de diciembre de 2013 sobre los lotes 36,16 y 50 de la manzana F de la ampliación del pueblo joven Villa María Los Arenales (fojas 22); **8)** copias simples de las solicitudes de adjudicación de predio a la Municipalidad Provincial del Santa y a la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 27); y, **9)** impresiones de tomas fotográficas (fojas 32).



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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del “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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la 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; 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.

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

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 134-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2017 (fojas 87) y el Informe Preliminar N° 822-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2019 (fojas 94), complementado mediante Informe Preliminar N° 1255-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019 (fojas 112), con los cuales se determino entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Respecto a la titularidad se advierte que “el predio” forma parte del área de mayor extensión inscrito a nombre de la Municipalidad Provincial del Santa en la partida registral N° 07022460, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 99).
- ii) 16 124,47 m² (86.13% de “el predio”) se superpone con el área inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote en la partida registral N° 11095861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 97) con CUS N° 107129, el cual fue otorgado para proyecto denominado Creación del Polideportivo de Villa María; del mismo modo 6 493,89 m² (34.69 %) de “el predio”, se ve afectado por la Av. Arenera (Plan D. Urb. 2012-2022).
- iii) 118,94 m² (0.64% de “el predio”) se superpone parcialmente con el ámbito de las partidas N° 7051859 (CUS N° 3318) y N° 07025715 inscritas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote a favor del Estado – SBN y Estado respectivamente (fojas 109 y 111), y se superpone con el área reservada para fines de Defensa Nacional (D. Ley 11351), publicado el 06 de mayo de 1950 (fojas 113) CUS referencial 584.
- iv) 2 476,59 m² (13,23 % de “el predio”) se superpone con el área remanente inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote signado con CUS 584; advirtiéndose además que se superpone en 102,67 m² (0.55% de “el predio”) con el área reservada para fines de Defensa Nacional (D. Ley N° 11351) publicado el 06 de mayo





RESOLUCIÓN N° 1066-2019/SBN-DGPE-SDDI

de 1950, con CUS referencial 584; del mismo modo con el área de 1 685,97 m² (9 % de "el predio") el cual se encuentra afectado por la Faja Marginal del Río Lacramarca y 687,95 m² (3.68% de "el predio") afectado por la Av. Arenera (Plan D. Urb. 2012-2022).

- v) Se advierte que la Constancia de Vivienda (Mz. F lote 36,16 50) otorgado por el Ministerio del Interior-Oficina Nacional de Gobierno Interior ha sido emitido en fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la que no corresponde su evaluación.
- vi) "El predio" se encuentra parcialmente en ZPE-Zona de Protección Ecológica en 11 538,16 m² (61.64% de "el predio") no siendo compatible con el uso de vivienda.
- vii) De la ocupación y cambio físico se visualiza en las imágenes satelitales del Google Earth (año 2009 30/012/2013, 22/10/2017), que "el predio" se encontraba totalmente desocupado, sin delimitación por obra civil de carácter permanente, sin actividad, el año 23/01/2019, siendo ocupado parcialmente por un Campo Deportivo.
- viii) Según Ficha Técnica N° 0029-2016/SBN-DGPE-SDDI y plano de Diagnostico 302-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2901/2016, resultado de la inspección realizada al predio registrado con CUS N° 107129 de la Partida registral N° 11095861, se determina que a esa fecha "el predio" se encontraba parcialmente ocupado por terceros en un área de 1 904,47 m² (10,17% de "el predio"); en donde el área de 1 640,30 m² (8.76% de "el predio") ocupado por terceros y el área restante 264,17 m² (1.41% de "el predio") ocupado por viviendas precarias de triplay y madera.

10. Que, tal y como se advierte en el considerando anterior "el predio" se encuentra en su totalidad dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a nombre de la Municipalidad Provincial del Santa en la partida registral N° 07022460 del Registro de Predios de la Oficina Registral Chimbote, correspondiente a la parcela 1 Lote B-Zona Gran Trapecio; advirtiéndose duplicidad con las partidas registrales Nros. 11095861, 07025715, 07051859, inscritas a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, así como del Estado y Estado - SBN respectivamente.

11. Que, en relación al 16 124,47 m² (86.13% de "el predio") que se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote y que además se encuentra en duplicidad con la partida registral N° 07022460 inscrita a favor de la Municipalidad Provincial Del Santa, ha quedado determinado que al no constituir propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, no es posible realizar acto de disposición alguno, de acuerdo a la normativa señalada en el sétimo y octavo considerando de la presente Resolución.

12. Que, respecto al área restante de 2 595,53 m² (que representa el 13.87 %) si bien se encuentra bajo la titularidad del Estado inscrita en las partidas registrales N° 07025715 y N° 7051859 respectivamente, se ha determinado que se superpone en 221,61m² (1.19 % de "el predio") con un área de mayor extensión (44 734 000,00 m²) reservada para fines de Defensa nacional por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, cuya jurisdicción es exclusiva del Ministerio de la Marina según lo establecido en el Decreto Ley N° 11351 del 06 de mayo de 1950; el área de 1 685,97 m² (9 % de "el predio") se encuentra afectado por la faja Marginal del Río Lacramarca¹ el cual constituye un bien de dominio público hidráulico; y, el área de 687,95 m² (3.68 % de "el predio") forma parte de la Av. Arenera (Plan Urb. 2012-2022) siendo un bien de dominio público en la medida que está destinado a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible. En tal sentido la solicitud de venta directa en relación a la citada área (2 595,53 m² que representa el 13.87 %)

¹Numeral 115.1 del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos. Ley N° 29338; señala que "está prohibido el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano, agrícola u otra actividad que les afecte...".



deviene en improcedente de conformidad con lo señalado en el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993³.

13. Que, en virtud de lo antes expuesto “el predio” no constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto, la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución. de conformidad con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de “el Reglamento”⁴.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

15. 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 u) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 1260-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019; el Informe Técnico Legal N.º 1292-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2019; el Informe Técnico Legal N.º 1294-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N.º 1295-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN DE VILLA MARÍA**, representada por su presidente Carlos John Rubiños Mostacero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese. -

P.O.I. N.º 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Artículo 2.- De los términos

Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁴ 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. (...)