



RESOLUCIÓN N° 1069-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2019

VISTO:



El Expediente N° 658-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO GANADERO LAS COLINAS** representado por Christian Richard Martínez Abregú, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 29 861.94 m², ubicado en el sector Pampa de Ñoco, carretera al cementerio de Alto Larán, 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 21 de junio de 2019 (S. I. N° 20323-2019), el **CENTRO GANADERO LAS COLINAS** representado por **CHRISTIAN RICHARD MARTÍNEZ ABREGÚ** (en adelante “el administrado”), 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: **a)** plano perimétrico y localización, suscrita por el ingeniero agrónomo, Jorge D. Medina Guerra en mayo 2019 (fojas 06); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo, Jorge D. Medina Guerra en mayo 2019 (fojas 04); **c)** original del certificado de habilidad, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú el 27 de mayo de 2019 (fojas 07); **d)** estudio de factibilidad técnico – económico, suscrita por el ingeniero agrónomo,



Jorge D. Medina Guerra en junio 2019 (fojas 08); **e**) constancia de inspección judicial suscrita por el Juez de Paz del Distrito de Alto Larán – Chíncha, Andrés C. Jimenez Tasayco, del 11 de junio de 2019 (fojas 24); **f**) solicitud de inspección ocular y verificación del predio del 10 de junio de 2019 (fojas 26); **g**) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 27); y, **h**) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo, Jorge D. Medina Guerra en mayo 2019 (fojas 28).

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, 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.



6. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 833-2019/SBN-DGPE-SDDI de 23 de julio de 2019 (foja 47), el que concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 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 de Predial Urbano, de la Oficina Registral de Chíncha (fojas 100), asignado con CUS N° 97366.
- ii) se superpone con el derecho minero vigente titulado “Cantera Ñoco -84”, con código 10010840X01.
- iii) se encuentra en Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), según el Plano de Zonificación General de los Usos de Suelo del Plan de Desarrollo





RESOLUCIÓN N° 1069-2019/SBN-DGPE-SDDI

Urbano de la Ciudad de Chincha (plano 03) de octubre de 2007, aprobado por Ordenanza N.º 30-2007-MPCH.

- iv) según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo comprendido entre el 2006 al 2015, no presenta delimitación física y se advierte una ocupación progresiva en un área aproximada de 263, 36 m² (representa el 0.88% de “el predio”) por 11 módulos ubicados en forma dispersa
- v) 26 846,53 m² (que representa el 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, según Ficha Técnica N° 2206-2016/SBN-DGPE-SDS, asociada al CUS N° 97366.

9. 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 77¹ 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.

10. 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.

11. Que, conforme se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo comprendido entre 2006 al 2015, “el predio” no presentaba delimitación física, advirtiéndose una ocupación progresiva en un área aproximada de 263, 36 (representa el 0.88% de “el predio”) por 11 módulos ubicados en forma dispersa. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 2206-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 89), que contiene la inspección realizada el 31 de agosto

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.

de 2016, se advierte que el área de 26 846,53 m² (que representa el 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.

12. Que, el Jefe Zonal de Ica del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, mediante el Oficio N° 2172-2019-COFOPRI/OZIC presentado el 23 de octubre de 2019 (S.I. N° 34664-2019) (fojas 98), remite el Informe N° 064-2019-BASE GRAFICA COFOPRI/JBD, a través del cual concluye que sobre “el predio” no se observa posesión informal urbana inscrita.

13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con uno de los requisitos descritos en el noveno y décimo 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.

14. Que, habiéndose declarado 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.

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 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; el Informe de Brigada N° 1261-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1296-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CENTRO GANADERO LAS COLINAS** representada por Christian Richard Martínez Abregú, 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



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