



RESOLUCIÓN N° 1140-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 628-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **CENTRO POBLADO LAS FLORES DE LARÁN**, representado por su presidente CÉSAR HUMBERTO SANDOVAL SÁNCHEZ, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 24 736,31 m² ubicado a la altura del Sector Las Flores de Larán, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, 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 TUO de la Ley"), 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 28 de junio de 2019 (S. I. N° 21550-2019), el **CENTRO POBLADO LAS FLORES DE LARÁN**, representado por su presidente César Humberto Sandoval Sánchez (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, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0037-2019-MDAL emitida por la Municipalidad Distrital de Alto Larán el 12 de febrero de 2019 (foja 3); **b)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán el 5 de junio de 2019 (foja 4); **c)** memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil Luis Neyra Ibarra de junio de 2019 (foja 6); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Luis Neyra Ibarra de mayo de 2019 (foja 7); **e)** copia simple de la partida registral N° 11067566 emitida por la Oficina Registral de Chincha de 18 de enero de 2019 (foja 8); y, **f)** muestras fotográficas (fojas 16-23).



4. 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.

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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por "el administrado", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 850-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2019 (foja 81) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se superpone con un área de mayor extensión denominado "Predio S/N Sector Pampa del Ñoco", inscrito a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales (hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), en la partida registral N° P21002886 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX-Sede Ica, Oficina Registral de Chincha (fojas 106), con CUS N° 97366.
- ii) 13 789,58 m² (que representa el 55,75 % de "el predio") se encuentra en Zona Inundable, según el mapa de ubicación de poblaciones vulnerables por inundación de la quebrada Pampas de Chincha, distrito de Alto Larán, departamento de Ica, elaborado por la Autoridad Nacional del Agua – ANA.
- iii) Se encuentra en Zona de Peligro Medio Zona A, según el Plano de Zonificación de Peligros de Origen Múltiple, elaborado por el Instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI.
- iv) Según la Ficha Técnica N° 1601-2016/SBN-DGPE-SDDI y el Plano Perimétrico N°2338-2016/SBN-DGPE-SDS, se visualiza en un área aproximada de 24 736,31 m² (área que corresponde a "el predio"), la existencia de 80 módulos de esteras sin vivencia y en su ingreso un letrero donde se lee "Asociación Pro Vivienda Nadine Heredia.
- v) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en agosto de 2009 "se aprecia totalmente desocupado y sin delimitación física; en noviembre de 2011 se observa aproximadamente 60 pequeños módulos de material precario distribuidas en su interior; en mayo de 2017 se aprecian aproximadamente 80 ocupaciones de



RESOLUCIÓN N°1140-2019/SBN-DGPE-SDDI

diversos tamaños que siguen un orden de aparente lotización; y, en diciembre de 2018 se visualiza ocupaciones más consolidadas.

- vi) "El administrado" no presentó Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Certificado de Zonificación y Vías u otro documento emitido por la entidad competente en el que se precise la zonificación de "el predio". Sin embargo, visualizado el Plano de Zonificación General de los Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chincha que obra en esta Superintendencia, aprobado por Ordenanza N° 30-2007-MPCH, se verificó que se encuentra en Zona Residencial de Densidad Baja – RDB.
- vii) "El administrado" no presentó documentación que sustente la posesión sobre "el predio" anterior al 25 de noviembre de 2010.

9. Que, en el caso concreto "el administrado" solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, asimismo 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. Asimismo 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: **a)** área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, **b)** dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

11. Que, a fin de descartar una posible superposición con bienes de dominio público hidráulico, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2677-2019/SBN de 16 de agosto de 2019 (foja 115), a través del cual se consultó a la Autoridad Nacional del Agua (en adelante "la ANA"), si "el predio" se encuentra ubicado en cuencas, quebradas secas, zonas inundables, entre otros. Al respecto, mediante Oficio N° 1035-2019-ANA-GG/DSNIRH de 20 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31331-2019) (foja 116), "la ANA" remite el Informe Técnico N° 002-2019-ANA-DSNIRH/LJD de 16 de setiembre de 2019 (foja 117), a través del que comunica que el "el predio" no se encuentra dentro de quebradas secas y zonas inundables.

12. Que, asimismo mediante Oficio N° 3293-2019/SBN-DGPE-SDDI de 25 de setiembre de 2019 (foja 119), esta Subdirección consultó a COFOPRI nos indique si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio". Es así que, mediante Oficio N° 2211-2019-COFOPRI/OZIC de 14 de octubre de 2019 (S.I. N° 34661-2019),



COFOPRI informó que sobre "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.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del octavo considerando de la presente resolución, según la Ficha Técnica N° 1601-2016/SBN-DGPE-SDS de 12 de julio de 2016, que contiene la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión el 31 de mayo de 2016 (foja 109), se visualizó sobre "el predio" la existencia de 80 módulos de esteras sin vivencia; situación que concuerda con las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth¹, en la que se aprecia que en agosto de 2009 "el predio" se encontraba totalmente desocupado sin delimitación física, y, en noviembre de 2011 se aprecia aproximadamente 60 pequeños módulos, que serían de material precario distribuidos al interior de "el predio".

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con 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 para dicha causal el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, y a dicha fecha "el predio" se encontraba desocupado; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por "el administrado".

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que "el administrado" pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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° 1328-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1369-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el **CENTRO POBLADO LAS FLORES DE LARÁN**, representado por su presidente César Humberto Sandoval Sánchez, 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



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

¹Directiva 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.