

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1222-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 663-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CONSTRUCTORA ACUARIO S.A**, representada por su Gerente General Eugenio Roberto Dulong Vega, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 170 430,00 m² (área gráfica 170 420,83 m²), ubicado frente a la Planta Siderúrgica de Chimbote y paralela a la carretera Panamericana Norte, zona industrial "Los Pinos", en el distrito de Chimbote, Provincia del Santa, departamento de Ancash, 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, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2019 (S.I. N° 22965-2019), **CONSTRUCTORA ACUARIO S.A**, representada por su Gerente General Eugenio Roberto Dulong Vega (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, los documentos siguientes: **1)** copia simple de la Partida Registral N°02003855 en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 03 y 10 al 14); **2)** copia simple del certificado de vigencia de poder emitido en julio de 2019 por la Oficina Registral de Chimbote a favor de "el administrado"(fojas 09); **3)** copia legalizada de su DNI (fojas 15); **4)** copia fedateada de la Resolución N° 0851-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2018 (fojas 16



y 25); **2)** copia simple de Partida Registral N° 02000823 del predio "Zona Industrial Los Pinos" en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (folios 19); **3)** copia fedateada del certificado de zonificación y vías N° 019-2019-DPU-SGPUYE-GDU-MPS, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa el 9 de abril de 2019 (fojas 30 al 33); **4)** copia fedateada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 157-2019-DPU-SGPU y E-GDU-MPS, emitido en abril de 2019 por la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 34); **5)** copia fedateada del certificado de terreno ubicado fuera o dentro de expansión urbana N° 010-2019-DPU-SGPU y E-GDU-MPS, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 36); **6)** copia simple del oficio N° 2596-2010/DA/DREPH/INC, emitido por el Instituto Nacional de Cultura el 5 de junio de 2010 (fojas 37); **7)** copia del certificado de inexistencias de restos arqueológicos, emitido por el Instituto Nacional de Cultura en marzo de 2010 (fojas 38 al 43); **8)** fotografías (44 al 68); y, **9)** copia simple del Proyecto de Edificación de Vivienda Unifamiliar "Alameda Los Pinos"(fojas 72 al 161).

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 lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el 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 complementa 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, en ese sentido, el numeral 142.1 del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. 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.

9. Que, 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.



RESOLUCIÓN N° 1222-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. 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.

11. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 897-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019 (fojas 162), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se superpone con predio inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, inscrito en la Partida Registral N° 02000823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz y registrado con CUS N° 1811, debiendo precisar que "el predio" fue objeto de reversión por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, conforme consta en la Resolución N° 0851-2018/SBN-DGPE-SDAPE, emitida el 30 de noviembre de 2018 por la Subdirección de Administración del patrimonio Estatal (fojas 171); **ii)** se superpone con Proyecto del Parque Industrial del Santa, aprobado por Ley N° 29612 – Ley de Creación del Parque Industrial del Santa, declarado de necesidad pública y utilidad pública así como de interés nacional y regional (fojas 181); **iii)** se encuentra desocupado, según Ficha Técnica 635-2010/SBN-GO-JAD del 17 de agosto de 2010 (Fojas 173), Ficha Técnica N° 664-2010/SBN-GO-JAD del 13 de setiembre de 2010 (fojas 174), Ficha Técnica N° 484-2015/SBN-DGPE-SDS del 12 de marzo de 2015(fojas 175) y Ficha Técnica N° 0223-2016/SBN-DGPE del 2 de febrero de 2016 (fojas 176); **iv)** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 004-2014-MPS del 31 de enero de 2014 y sus modificatorias aprobado con Ordenanza Municipal N° 012-2016-MPS del 31 de mayo de 2016 y Ordenanza Municipal N° 016-2017-A/MPS del 12 de julio de 2017, "el predio" cuenta con zonificación: Zona de Industria Liviana (I2), conforme se indica en el Certificado de Zonificación y vías N° 019-2019-DPU-SGPUYE-GDU-MPS del 5 de abril de 2019 (fojas 30) y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 157-2019-DPU-SGPUYE-GDU-MPS del 1 de abril de 2019 (fojas 34); **v)** 5 136,51 m² (3,01% de "el predio") se superpone con una línea de transmisión eléctrica de alta tensión; **y,** **v)** 111,30 m² (0,065% de "el predio") se encuentra afecto por la sección vial de la carretera Panamericana Norte.

12. Que, corresponde determinar la libre disponibilidad de "el predio" y si la solicitud presentada por el "el administrado" cumple con los requisitos por la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento", invocada en su solicitud de venta directa, según la cual debe cumplir con 4 requisitos: **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, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.





13. 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 las siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente, ii) el predio está destinado a usos 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".

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth de los años 2003 al 2018, "el predio" se encuentra desocupado, visualizándose únicamente un trazado de manzanas incipiente, habilitación de veredas y trazo de vías internas así como la presencia de un tanque en la zona norte de "el predio", no se advierte ocupación, ni delimitación en su totalidad con obras civiles, situación que se corrobora con la Ficha Técnica N° 0635-2010/SBN-GO-JAD (fojas 173), Ficha Técnica 0664-2010/SBN-GO-JAD (fojas 174), Ficha Técnica N° 0484-2015/SBN-DGPE-SDS (fojas 175) y Ficha Técnica N° 0223-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 176), que contiene las inspecciones realizadas por profesionales de la Jefatura de Adjudicaciones y la Subdirección de Supervisión de esta Subdirección en "el predio" el 17 de Agosto de 2010, el 12 de marzo de 2015 y 2 de febrero de 2016, respectivamente, en las que se observa que "el predio" se encuentra desocupado.



15. Que, asimismo, visualizado el aplicativo SINABIP se advierte en el legajo digital del CUS N° 1811 que corresponde a "el predio", que obra la Ficha Técnica N° 0208-2017/SBN-DGPE-SDS del 19 de enero de 2017 (fojas 177) y Ficha Técnica N° 2333-2017/SBN-DGPE-SDS del 13 de octubre de 2017 (fojas 178), que recoge la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 19 de enero y el 13 de octubre de 2017 respectivamente, en la cual se advierte que el área inspeccionada se encuentra desocupada y sin cerco perimétrico que permita su delimitación y custodia.

16. Que, por otro lado, conforme al Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022 y sus modificatorias, la Ordenanza Municipal N° 012-2016-MPS del 31 de mayo de 2016 y la Ordenanza Municipal N° 016-2017-MPS del 12 de julio de 2017, "el predio" cuenta con zonificación: Zona de Industria Liviana (I2) considerada como zona destinada a establecimientos industriales de dimensión económica, media agroindustria y/o apoyo a la industria de mayor escala orientadas al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana y/o regional, siendo los usos permitidos: Industria elemental y complementaria, comercio industrial, comercio en general, servicios públicos complementarios y todos aquellos establecidos en el índice para la ubicación de las actividades urbanas y fines industriales, del Reglamento Nacional de Edificaciones (fojas 31); lo cual es corroborado con el Certificado de Zonificación y Vías N° 019-2019-DPU-SGPUYE-GDU-MPS (fojas 30) y Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 157-2019-DPU-SGPUYE-GDU-MPS (fojas 34).



17. Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que "la administrada" no cumple con dos de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" en la medida que "el predio" se encuentra desocupado, conforme se advierte en las Fichas Técnicas señaladas en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución, en tanto que el uso para el cual "el administrado" destina "el predio" (Proyecto de Edificación de Viviendas Multifamiliar "Alameda Los Pinos") es incompatible con la zonificación asignada (I2- Industrial Liviana); motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretende acreditar formalmente (calificación formal) el ejercicio de la posesión en "el predio".

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1222-2019/SBN-DGPE-SDDI



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 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° 1435 -2019 /SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1465 -2019 del 16 de diciembre de 2019, respectivamente.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CONSTRUCTORA ACUARIO S.A.**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.



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