



RESOLUCIÓN N° 1258-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 164-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN GANADERA AGROPECUARIA “LOS EUCALIPTOS”**, representada por su presidente, Enrique Milton Cristóbal Páucar, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 000,02 m² (3, 0000 ha), ubicado en el sector Pampa de Ñoco, 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 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante “la Ley”); 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 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 08 de febrero de 2019 (S.I. N° 04064-2019), **ASOCIACION GANADERA AGROPECUARUA “LOS EUCALIPTOS”** representada por Enrique Milton Cristóbal Páucar (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** Copia simple de documento de identidad del presidente de “la asociación” (fojas 2); **ii)** copia simple de Certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas – Libro de Asociaciones de la Oficina Registral de Chincha expedido el 07 de noviembre de 2018 (fojas 3); **iii)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo, Carlos Alberto Arévalo Hernández, de enero de 2013 (fojas 6); **iv)** plano perimétrico – localización suscrita por el ingeniero



agronomo, Carlos Alberto Arévalo Hernández, de octubre de 2012 (fojas 7); **v**) copia certificada de la Resolución N° 2911-2012-G.M./MPCH expedido por la Municipalidad Provincial de Chincha el 06 de noviembre de 2012 (fojas 9); **vi**) carta N° 002-2019/MDAL expedido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán Chincha – Región Ica del 04 de febrero de 2019 (fojas 13); **vii**) copia simple de la partida registral N° 11036817 del Registro de Personas Jurídicas – Constitución de Asociaciones, de la Oficina Registral de Chincha del 30 de octubre del 2018 (fojas 14); **viii**) copia certificada del Acta de cesión de terreno de fecha 24 de octubre de 2011, (fojas 19); y, **ix**) Certificado Literal de la partida N° P21002886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 21); y, **x**) copia simple de Oficio N° 0541-2018/MDAL expedida por la Municipalidad distrital de Alto Larán del 09 de noviembre de 2018 (fojas 25).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N°. 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N°. 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”

5. 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; 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) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).*

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, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS¹ (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), 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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.*

¹ Vigente al momento de la emisión de “el Oficio”



RESOLUCIÓN N° 1258-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "la administrada", ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 207-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019 (foja 26), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- a) 26 101,53 m² (representa el 87% de "el predio") se superpone con el área inscrita a favor del Estado – SBN, en la partida registral N° P21002886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha con CUS 97366 (fojas 31).
- b) 1 058,40 m² (representa el 3.53 % de "el predio") partida matriz del cual fue materia de independización el área antes mencionada, se superpone parcialmente con el área inscrita a favor del Ministerio de Agricultura Riego, en la partida registral N° 40004190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha con CUS 20059.
- c) 2 840,09 m² (representa el 9.47% de "el predio") se superpone sobre un ámbito que se encuentra sin inscripción registral.
- d) "el predio" se superpone parcialmente con el derecho minero "Cantera Ñoco-84", con código 10010840X01, estado titulado
- e) Se advierte discrepancia en la clasificación del suelo, en cuanto la resolución N° 2911-2012-G.M./MPCH y la carta N° 002-2019/MDAL, presentados por "la asociación", señalan que "el predio" se encuentra en zona eriaza y fuera del área de expansión urbana; siendo que se ha identificado que el mismo se encuentra en Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), según el Plano de Zonificación General de los Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chincha (plano 03) de octubre de 2007, aprobado por Ordenanza n.º30-2007-MPCH
- f) De la situación física, revisada las imágenes satelitales históricas del Google Earth en el año 2009 se visualiza que "el predio" se encontraba desocupado cuyos inicios de ocupación es posterior al 19 de noviembre de 2011, y de las fichas Técnicas asociadas al CUS 97366 se señala lo siguiente:
 - El área de 21 514,15 m² (71.71 % de "el predio"), según Ficha Técnica N° 2206-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 35), que recoge la inspección realizada el 31 de agosto de 2016 por la Subdirección de Supervisión, sobre un área de 53 611,04 m² (según plano de diagnóstico N° 3129-2016/SBN-DGPE-SDS), indican que el terreno se encuentra ocupado indebidamente por terceros con 90 módulos



precarios y un letrero que señala "Asociación de Ganaderos Nueva Esperanza".

- El área de 137,32 m² (0.46 % de "el predio"), según Ficha Técnica N° 1601-2016/SBN-DGPE-SDS (fojas 43), que recoge la inspección realizada el 31 de mayo de 2016 por la Subdirección de Supervisión, sobre un área de 24 736,31 m² (según plano de diagnóstico N° 3129-2016/SBN-DGPE-SDS), indican que el terreno se encuentra ocupado indebidamente por terceros observándose 80 módulos de esteras y al ingreso del área ocupada un letrero que señala "Asociación Pro Vivienda Nadine Heredia".

10. Que, mediante escrito presentado el 09 de octubre de 2019 (S.I. N° 33186-2019) (foja 51), "la administrada" adjunta entre otros los siguientes documentos: i) copia simple de la Carta Notarial de fecha 03 de octubre; ii) copia simple del acta de reunión de Asamblea Ordinaria llevada a cabo el 02 de octubre de 2019; iii) CD que contiene el video de la sesión de Consejo con los acuerdos respectivos.

11. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, con los cuales, "la administrada" pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

11.1. La copia certificada de la Resolución N° 2911-2012-G.M./MPCH, expedido por la Municipalidad Provincial de Chincha el 06 de noviembre de 2012 (foja 9), sobre expedición de Certificado, si bien son instrumentos públicos emitidos por la Municipalidad Provincial de Chincha que aprueban diversos actos administrativos, éste no acredita la antigüedad de la posesión en "el predio", porque ha sido emitido con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010.

11.2. Carta N° 002-2019/MDAL expedida por la Municipalidad Distrital de Alto Larán Chincha – Región Ica del 04 de febrero de 2019 (foja 13), constituye una respuesta a un pedido presentado por "la administrada" en el que solicita parámetros urbanísticos y edificatorios, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión de "el predio".

11.3. Copia certificada del Acta de cesión de terreno de fecha 24 de octubre de 2011, suscrita por la Asociación Ganadera los Eucaliptos representada por su presidente Jesús Martín Mendoza Abregu, la Asociación Nadine Heredia representada por Héctor Bailón Saldaña Heredia, ambas en calidad de "LOS CESIONARIOS" y Manuel Estuardo Masías Marrou en calidad de "EL CEDENTE" (foja 18), ha sido suscrita con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, y a través de este documento "la administrada" pretende acreditar la suma de plazos posesorios, sin embargo no se advierte documentación que sustente la posesión del Cedente antes del 25 de noviembre del 2010, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.5 de "la Directiva"²

12. Que, en ese sentido, de la revisión de la documentación presentada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Oficio N° 3930-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 60) donde se requirió que reformule su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 25 549.96 (14% de "el predio") que es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, respecto del cual deberá presentar la documentación técnica pertinente; así como : i) nuevos medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010 en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", debiendo precisar que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

² De la antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios La antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el administrado en calidad de prueba y con la posesión que se verifique en campo. El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente el predio, así como de los anteriores poseedores.



RESOLUCIÓN N° 1258-2019/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue remitido al domicilio señalado por “la administrada” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, conforme se advierte en el Acta de Constancia N° 003930 (fojas 64) siendo este devuelto por ser una dirección no existente y/o faltar referencias. En dicho contexto, el 19 de noviembre de 2019 “el Oficio” fue notificado al representante de “la administrada” en las instalaciones de esta Superintendencia (fojas 65); en ese sentido, se le tiene por bien notificado. Por lo que el plazo legal para subsanar la observación de “el Oficio” venció el 12 de diciembre de 2019.

14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 68) “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1478-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2019, el Informe Técnico Legal N° 1490-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1491-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN GANADERA AGROPECUARIA “LOS EUCALIPTOS”** representada por su presidente Enrique Milton Cristóbal Páucar, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 20.1.1.4



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