



RESOLUCIÓN N° 592-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019



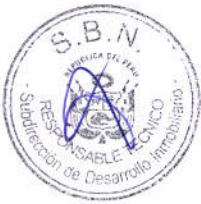
VISTO:

El Expediente N° 710-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VILMA ANA HUAMÁN SÁNCHEZ**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 10,6895 ha (106 895,47 m²), ubicado en el sector Cambio Puente, del distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, el cual se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11022292 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 3183; en adelante "el predio".

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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 2 de agosto de 2018 (S.I. N° 28350-2018), **VILMA ANA HUAMÁN SÁNCHEZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** memoria

descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Collave Huacanjulca de mayo del 2018 (foja 3); **b)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Collave Huacanjulca de mayo del 2018 (foja 5); **c)** CD con información técnica (foja 9); **d)** certificado de búsqueda catastral del 1 de junio de 2018 emitido por la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz (foja 10); **e)** copia certificada del Acta de Constatación de Posesión de Predio Rústico emitido por el Juez de Paz de Cambio Puente y Anexos del 16 de julio de 2018 (foja 13); **f)** copia certificada del Acta de Inspección Judicial en terreno eriazo emitido por Juez de Paz de Cambio Puente del 16 de julio de 2018 (foja 14); **g)** Certificado de Terreno ubicado fuera o dentro de expansión urbana N° 009-18-DPU-SGPUyE-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote del 19 de junio de 2018 (foja 16); entre otros.



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, 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.

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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 "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 866-2018/SBN-DGPE-SDDI de 20 de agosto de 2018 (foja 61) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" que **i)** forma parte de un predio de mayor extensión (4 088 997,82 m²) inscrito a favor del Estado-SBN en la partida registral N° 11022292 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 3183; y, **ii)** se encuentra fuera de la zona de expansión urbana.



RESOLUCIÓN N° 592-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante escrito presentado el 17 de setiembre de 2018 (S.I. N° 34156-2018) (foja 66), "la administrada" adjunta carta poder en favor de Abad Ángel Huamán Pérez.



10. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3848-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (foja 69) por el cual se requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** precise la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa; y, **ii)** acompañe los documentos probatorios establecidos en el artículo 77° de "el reglamento", así como los requisitos que se encuentran señaladas en el numeral 6.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN". Requerimiento para el cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el oficio".

11. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado en la dirección indicada por "la administrada" en su solicitud de venta directa (foja 1), el día 28 de diciembre de 2018, siendo recibida por Bety Flores Huamán, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 40141210 y como hija de la destinataria (foja 69). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del "T.U.O. de la Ley N.° 27444"¹. Siendo que, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", venció el 23 de enero de 2019.



12. Que, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2019 (S.I. N° 00991-2019) (foja 71), es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada" aclara que su pedido de venta directa se sustenta en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", y adjunta lo siguiente: **a)** copias legalizadas de recibos de pago de autovaluos emitidos por la Municipalidad Provincial del Santa-Chimbote emitidos el 29 de setiembre de 2018 (fojas 74-75); **b)** copia del Acta de Inspección Judicial de Predio Agrícola emitido el 31 de diciembre de 2018 (foja 76); **c)** muestras fotográficas (fojas 77-85); **d)** copias de recibos de pago emitidos por la Municipalidad Provincial del Santa-Chimbote (fojas 86-117); entre otros.



13. Que, habiendo sido solicitado la venta directa con fines agropecuarios y considerando lo manifestado por "la administrada", a fin de determinar la competencia, mediante el Oficio N° 403-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019, recibido el 7 de febrero de 2019, se requirió a la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash, cumpla con informar: **i)** si "el predio" tiene naturaleza agropecuaria; **ii)** si ante la entidad que representa, se viene tramitando o evaluando actualmente alguna

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

solicitud relacionada “el predio”; y, iii) si “la administrada” puede formalizar y titular “el predio” bajo su régimen legal especial que le otorgue competencias.



14. Que, mediante el Oficio N° 181-2019-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCTE.TE del 15 de marzo de 2019 (S.I. N° 08802-2019), la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash comunica que no cuenta con información de si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria, y que esta Superintendencia es la encargada de realizar el procedimiento de venta o saneamiento de terrenos inscritos a nombre de la misma.

15. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 607-2019/SBN-DGPE-SDDI de 30 de mayo de 2019 (foja 135), por el cual concluye respecto a “el predio”, entre otros, que:

- i) No cuenta con zonificación, en cuanto se encuentra fuera de la zona de expansión urbana del Centro Poblado Menor de Cambio Puente, de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Terreno ubicado fuera o dentro de expansión urbana N° 009-18-DPU-SGPUyE-GDU-MPS emitido el 19 de junio de 2008 presentado por “la administrada”; y,
- ii) Se encontraba totalmente desocupado al 16 de febrero de 2011, sin delimitación física ni obras civiles de carácter permanente, siendo que posterior al año 2018, y de modo progresivo, se visualiza obras con cerco perimétrico de material noble que lo delimita parcialmente en una extensión de 38 173,70 m² (35,71 %), según las Fichas Técnicas N° 0290-2006/SBN-GO-JAR y N° 0015-2019/SBN-DGPE-SDS, las imágenes satelitales del Google Earth de los años 2003, 2009, 2011 y 2018 y la Imagen PERUSAT-1 con código DS_PER1_201902221539155_PS1_W079S09_005031 del 22 de febrero de 2019.



16. Que, de la lectura de la Ficha Técnica N° 0290-2006/SBN-GO-JAR que contiene la inspección realizada en “el predio” por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones el 25 de mayo de 2006 (foja 138) se advierte, entre otros, que el predio estatal de 4 088 997,82 m², área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio”, se encontraba a esa fecha totalmente desocupado, lo cual puede corroborarse con las imágenes satelitales del Google Earth del 2003, 2009, 2011 y 2013, utilizadas en la evaluación efectuada de acuerdo al numeral 6.4. de “la Directiva N° 006-2014/SBN”².

17. Que, para la venta directa amparada en el numeral c) del artículo 77° de “el Reglamento” se establece 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 una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

18. 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.



² 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 592-2019/SBN-DGPE-SDDI



19. Que, en ese orden de ideas, "la administrada" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la venta directa por causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", que implica la posesión efectiva y consolidada sobre aquél antes del 25 de noviembre de 2010; siendo que aproximadamente a partir del año 2018 se visualiza un cerco perimétrico de material noble que lo delimita parcialmente, conforme se detalló en el considerando décimo quinto; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

20. 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° 715-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 744-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **VILMA ANA HUAMÁN SÁNCHEZ**, 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° 20.1.1.8



Maria P. Flores

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