

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 778-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de agosto de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 660-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **“OASIS DE SANTA MARÍA S.A.C”** representada por su Gerente Néstor Hugo Matto Cáceres, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio ubicado en el sector de “Margen Izquierda Rio Huaura – Lomas de Alcantarilla”, margen izquierda del río Huaura, distrito de Santa María, provincia de Huaura y departamento de Lima que - según documentación técnica - cuenta con un área de 47 181,82 m<sup>2</sup>, 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 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 (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 3 de julio del 2019 (S.I. N° 22155-2019), la Empresa **“OASIS DE SANTA MARÍA S.A.C”**, representada por su Gerente Néstor Hugo Matto Cáceres (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada de su DNI (fojas 03); **b)** copia legalizada de constitución de sociedad anónima cerrada, estatuto, nombramiento de gerentes y otorgamiento de poderes de “la administrada”(fojas 04); **c)** copia simple del certificado de vigencia de poder expedido por la Oficina Registral de Lima (fojas 18); **d)** copia del plano perimétrico – ubicación PU-01 suscrito en febrero de 2019 ( fojas 23 y 30); **e)** memoria descriptiva suscrita en febrero de 2019 por el ingeniero agrónomo CIP N° 26166 (fojas 24 al 29 y 31 al 36), **f)** diligencia de inspección judicial de constatación suscrita en diciembre de 2007 por el Juez de Paz Romero Esquivel Nora (fojas 38 al 41); **g)** Resolución Gerencial N° 0162-2010-GAT/MDSM, emitida por la Municipalidad Distrital de



Santa María en enero de 2010 (fojas 42); **h**) copia legalizada del recibo de caja N° 00078112018 y 0007812-2018, emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa María en noviembre de 2018 (fojas 43 y 44); **i**) copia simple del recibo de pago del impuesto predial de marzo de 2010, marzo de 2011, diciembre de 2013, enero de 2018, abril de 2016, emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 45, 48, 50,52,55,58,60 y 62); **j**) copia simple de la declaración jurada HR -PR, correspondiente a los años 2010, 2011,2012,2013,2014,2015 y 2016 (fojas 46,47,50,51,53,54,56,57,59,61,63 y 64); **k**) copia del Oficio N° 0884-2011-GRL-DRA/OAJ, emitido en setiembre de 2011 por el Gobierno Regional de Lima (fojas 67); **l**) copia del certificado de Búsqueda catastral emitido en diciembre de 2010 por la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 68); **m**) copia del recibo único de pago de tarifa N° 2017-00520 emitido por la Comisión de usuarios Campiña (fojas 71 y 72); **n**) copia legalizada de la Resolución Administrativa N° 0321-2011-ANA-ALA Huaura, emitido en diciembre de 2011 por la Autoridad Nacional del Agua (fojas 73); **ñ**) copia de fotografías presentadas por “el administrado” (fojas 75 al 83); y, **o**) plano para la aplicación del D.Ley N° 21419 emitido por la Oficina de Catastro Rural (fojas 84).

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 complemente 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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 830-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2019 (fojas 85), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:





## **RESOLUCIÓN N° 778-2019/SBN-DGPE-SDDI**

i) 38 010,83 m<sup>2</sup> (80,58 % de "el predio") se superpone con el predio de mayor extensión denominado Parcela "J" inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50226246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, registrado con CUS N° 133750 (fojas 94);



ii) 7 439,88 m<sup>2</sup> (15,77% de "el predio") se superpone con predio de mayor extensión denominado Parcela "K" inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50226247 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, registrado con CUS N° 133751 (fojas 95);

iii) 76,93 m<sup>2</sup> (0.16% de "el predio") se superpone con ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50162569 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, registrado con CUS N° 98191 (fojas 93);

iv) 1 646,17 m<sup>2</sup> (3,49 % de "el predio") se superpone con predio de mayor extensión denominado Parcela A1-I, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50226249 de la Oficina Registral de Huacho, registrado con CUS N° 133755 (fojas 96);



v) De la evaluación de las imágenes satelitales de fecha 5 de mayo de 2012 y 16 de febrero de 2013 se advierte que un área aproximada de 1 985 m<sup>2</sup> se encuentra ocupado con cultivo aparente de plantones. Posteriormente, en la imagen satelital de 4 de abril de 2016 se advierte la presencia de dos nuevos muros de 152 metros aproximadamente, paralelos al primero y espaciados 50 metros aproximadamente, de igual manera en las imágenes satelitales del 23 de noviembre de 2016 se advierte trabajos de movimiento de tierras en los espacios entre los muros, no variando la situación en las imágenes satelitales del 23 de febrero de 2019;

vi) Según inspección técnica realizada en la Ficha Técnica N° 0207-2018/SBN-DGPE-SDDI y 0230-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2018 (fojas 99), realizada sobre ámbitos de mayor extensión denominados Parcela K (137 931,27 m<sup>2</sup>) y Parcela J (94 553,32 m<sup>2</sup>), se observa ocupación parcial por obras de infraestructura como reservorios, poste de concreto y mangueras sobre el terreno y que no recaen sobre "el predio"; advirtiéndose además en la Ficha Técnica N° 230-2018/SBN-DGPE-SDDI la existencia de un poste concreto y mangueras sobre el terreno inspeccionado (fojas 97); y,



vii) Según Plano de Zonificación de diciembre de 2013 de la ciudad de Huacho que forma parte del Plan de Acondicionamiento Territorial de Provincia de Huaura 2013-2022 aprobado por Ordenanza Municipal N° 0013-2014 del 7 de marzo de 2014, "el predio" no cuenta con zonificación.

9. Que, revisado el aplicativo SINABIP se advierte en el legajo digital del CUS N° 98191, correspondiente al predio de mayor extensión del cual forma parte "el predio" (0.16%) que obra la Ficha Técnica N° 367-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2015 (fojas 100) que recoge la inspección técnica realizada el 9 de abril de 2019 por profesionales de la Subdirección del Patrimonio Estatal como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio, en la cual se advierte que el área inspeccionada (818 123,67m<sup>2</sup>) se encuentra desocupada.

10. Que, asimismo revisado el aplicativo citado en el noveno considerando de la presente resolución, se advierte en el legajo digital del CUS N° 133750 la Ficha Técnica N° 0182-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2019 (fojas 98) correspondiente a la inspección técnica realizada por esta Subdirección el 31 de julio de 2019 al predio de mayor extensión (94,553.32 m<sup>2</sup>) denominado Parcela "J" del cual forma parte "el predio", en el que se advierte únicamente la existencia de plantaciones de alfalfa(3.14%) y dos reservorios de agua(0.19%).

11. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente Resolución, "el administrado" peticona la venta en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", 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 de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

12. 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.

13. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución los predios inscritos en las partidas N° 50226246 (CUS N° 133750), N° 50226247 (CUS N° 133751) y N° 50162569 (CUS N° 98191) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, que se superponen en 80,58 %, 15.77% y 0.16% con "el predio", se advierte en el primero ocupación solamente en 3.33% y en el segundo en 5.44%; por lo que, ha quedado determinado en campo que "el predio" no 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 ni está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos; por lo que se colige que no se cumple con dos requisitos establecidos para la procedencia de la venta directa por causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" debiendo declararse la improcedencia de la solicitud presentada por "el administrado".

14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" 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° 778-2019/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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 999-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019, el Informe Técnico Legal N° 965 -2019/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Técnico Legal N° 966 -2019/SBN-DGPE-SDDI, el Informe Técnico Legal N° 967 -2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 968 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la "OASIS DE SANTA MARÍA S.A.C" representada por su Gerente Néstor Hugo Matto Cáceres, 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. 20.0.1.8



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