



RESOLUCIÓN N° 0706-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 064-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EL BARRIO EMPRENDEDOR "JUAN VELASCO ALVARADO"**, representado por su presidente José Jaime Alva Paucar, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 63 816 m², denominado Fundo "San Rafael" en el distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante 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, (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 25 de enero de 2018 (S.I. N° 02564-2018), **EL BARRIO EMPRENDEDOR "JUAN VELASCO ALVARADO"**, representado por su presidente José Jaime Alva Paucar (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", sustentado en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de documento de identidad nacional de representante de "el administrado" (fojas 5); **b)** copia literal de Vigencia de poder remitida por Sunarp (fojas 5); **c)** copia de la partida registral N° 11295854 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina registral de Huaraz (folios 7); **d)** copia de la partida registral N° 11059862 del Registro de Predios de la Oficina registral de Huaraz (folios 12); **e)** copia simple del título archivado de la partida registral N° 11059860, que contiene: Plano Visado del Predio Rural San Rafael por la Dirección General de Reforma Agraria y Saneamiento Rural del Ministerio de Agricultura y la Memoria Descriptiva en Coordenadas en PSAD 56 (fojas 15); **f)** Memoria Descriptiva en coordenadas PSAD 56, de un área de 5.2013 ha (fojas 26); **g)** Plano Perimétrico y ubicación (U-1) del mes de julio de 2017, de un área de 5.2013 ha (fojas 17); **h)** Certificado de Posesión N° 459, 457,652,651,451-2012-MPH-GDUR-DPUR del 28.12.2012 (Mz. G, Lt. 03, Mz. H, Lt. 04, Mz. P, Lt. 14, Mz. I, Lt. 06, Mz. M1, Lt. 07); **i)** Memoria Descriptiva y Planos Visados (Lt.07, Mz. MI, Lt. 06, Mz. T, Lt. 14, Mz. P, Lt. 04, Mz. H, Lt. 04, Mz. G, Lt. 03) (fojas 36).

4.- Que, el presente procedimiento administrativo 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 compraventa 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 "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, 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.

7.- 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.

8.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9.- Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 292-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2018 (fojas 70), concluyendo respecto de "el predio" entre otros lo siguiente:

i) Se superpone en su totalidad en el ámbito de mayor extensión de 31.2341 ha, denominado predio rural San Rafael, inscrito a favor del Estado representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** en la Partida registral N° **11059860** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Huaraz, con CUS N° **52450**;

ii) Se superpone parcialmente con un área aproximada de 34 164,64 m² (representa el 65,66%) en ámbito de la concesión minera denominada TACLLAN cuyo titular de dicha concesión es Clímaco Ulises Vivanco Luna, signado con el código N° 010272494, en estado extinguido;

iii) Se superpone parcialmente con la **Zona arqueológica Marcum** en un área aproximada de 5 877,19 m² que representa el 11.30% de "el predio", de conformidad con el Plano Perimétrico PP-0013-I.N.C.-A/SDPA-2006 (WGS84-Zona 18S) aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N° 1994 del 29.11.2006;

iv) se superpone en una parte con Zona de seguridad del Río Santa en un área de 1 627,69 m² que representa el 3.12% del área total solicitada;

v) No presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y/o Certificado de Zonificación y vías, emitido por la entidad en donde se ubica "el predio", asimismo, no se encontró información alguna de la zonificación de "el predio";

vi) De la diferentes fuentes consultadas, (Ficha Técnica N° 705-2015/SBN-DGPE-SDS del 20.04.2015, Googel Earth), "el predio", constituye ladera de cerro, de naturaleza rústica, con relieve topográfico de pendiente mixta entre moderada fuertemente inclinada, con suelo de textura rocosa, con presencia dispersa de vegetación temporal y arbórea, existen aproximadamente 280 viviendas construidas en su mayoría de material precario de adobe con techos de calaminas y en menor medida de material noble, cuentan con los servicios básicos provisionales de electricidad y agua (pileta publica) se observó que se venían ejecutando las obras de saneamiento de agua y desagüe; y,

vii) Los Certificados de Posesión presentados corresponden solo a 5 lotes, que se encuentran dentro de “el predio”, más no están referidos directamente al área total de “el predio”, así como los autvalúos, documentos que han sido emitidos por la Municipalidad Provincial de Huaraz en fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, quien además indica que se encuentran dentro del Proyecto “Mantenimiento de Equipos e Infraestructura Catastral de la Municipalidad Provincial de Huaraz”. Actividad Habilitaciones Urbanas.

10.- Que, con escrito presentado el 31 de julio de 2018 (S.I. N° 28031-2018) (fojas 74); “el administrado”, reformula el área solicitada, adhiriendo una nueva poligonal, adjuntando entre otros la siguiente documentación técnica: **1)** Copia de Memoria Descriptiva de los lotes (01, 02,12, 09, 17); **2)** Copia de la Memoria Descriptiva (Lote Matriz) y Plano Ubicación y Localización (PM-01), en coordenadas UTM PSAD56, firmados por el Ing. Billy E. Chamana Aylas con Registro CIP N° 163710, de fecha julio 2018; y, **3)** 1 CD.

11.- Que, en dicho contexto esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar complementario N.° 829-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (fojas 103), el cual concluye lo siguiente: **i)** resulta un área gráfica de 58 530,095 m² (en adelante el “área modificada”), se superpone parcialmente en un área de 58 528,678 m², (representa el 99,997 %) sobre parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11059860 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales, Zona Registral N° VII-Sede Huaraz de la Oficina Registral de Huaraz, con CUS N° 52450; y el área restante de 1,417 m² (representa el 0,003 %), en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **ii)** constituye ladera de cerro, de naturaleza rustica, con relieve topográfico de pendiente mixta entre moderada fuertemente inclinada, con suelo de textura rocosa, con presencia dispersa de vegetación temporal y arbórea, en el existen aproximadamente 280 viviendas construidas en su mayoría de material precario de adobe con techos de calaminas y en menor medida de material noble, cuentan con los servicios básicos provisionales de electricidad y agua (pileta publica) se observó que se venían ejecutando las obras de saneamiento de agua y desagüe; **iii)** visualizada la plataforma GEOHIDRO, no se visualiza información de la faja marginal del Rio Santa en el ámbito de “el predio”; **iv)** se superpone parcialmente con la zona arqueológica Marcum e un área aproximada de 5 877,19 m² que representa el 11.30% del “área modificada).

12.- Que, con escrito presentado el 04 de setiembre de 2018 “el administrado” comunica que asume el cargo la señora Maruja Yuriana Leyva chavez; para lo cual adjuntan: **a)** Certificado de Defunción General; **b)** copia simple de Asamblea General Ordinaria de fecha 19 de agosto del 2018; y **c)** Plano de Lotización (JV-1) de agosto 2012.

13.- Que por lo expuesto en el décimo y décimo segundo considerando, esta Subdirección mediante el Oficio N.° 2215-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018 reiterado mediante Oficio N.° 991-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2019 se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua se solicitó nos informen si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público (recursos hídricos) y/o restricciones para su disposición y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente. En atención a lo solicitado remite Oficio N° 055-2019-ANA-AAA.HCH del 12 de marzo de 2019 (S.I. N.° 07903-2019).

14.- Que, asimismo mediante Oficio N.° 2216-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018, se solicitó al Ministerio de Cultura nos informe sobre la extensión del área sobre la cual se superpone con la Zona Arqueológica Marcum remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital), y nos indique la existencia de restricciones para actos de disposición ; razón por la que mediante el Oficio N° 901055-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC de 21 de noviembre de 2018 (S.I. n.° 42288-2018), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal-DSFL del Ministerio de Cultura, remite la información solicitada.

15.- Que, con escrito presentado el 14 de junio de 2019 (S.I. N° 19486-2019) “el administrado”, comunica la renovación de su Junta directiva para el periodo 2019-2020, adjuntando copia literal de la Vigencia de poder emitida por Sunarp.

16.- Que, habiendo recibido la información de la ANA y del Ministerio de Cultura, esta Subdirección elaboró el Informe de Preliminar N.º 759-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019, mediante el cual concluye entre otros respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra comprendido dentro del ámbito de mayor extensión de 31.2341 ha denominado predio rural San Rafael, inscrito a favor de la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** en la Partida N.º **11059860** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Huaraz, identificado con CUS N.º **52450**; **ii)** se superpone en dos ámbitos discontinuos de 172,02 m² y 5 705,48 m² que sumados resultan un área total de 5 877,50 m², que representa el 10,04% del área total del predio con la Zona Arqueológica Marcum, quedando el área restante de 52 652,60 m² que representa el 89,96%, fuera de la Zona Arqueológica Marcum; **iii)** no se superpone con la Faja Marginal, no existe zonas declaradas en veda, no existe derechos de Uso de Agua otorgados, ni se superpone con Red Hidrográfica; **iv)** “el administrado”, no ha presentado documentación adicional que sustente la posesión desde antes del 25 de noviembre del año 2010, por lo que se mantiene lo señalado en el numeral 4.7 de las conclusiones del Informe Preliminar N.º 829-2018/SBN-DGPE-SDDI de 10.08.2018; **v)** no se cuenta con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y/o Certificado de Zonificación y Vías emitido por la entidad donde se ubica “El predio del Estado”, documento que se requiere a fin de determinar la zonificación y su compatibilidad; **vi)** respecto a la ocupación física de “el predio del estado”, en el año 2005, el predio de titularidad estatal se encontraba totalmente desocupado, constituyendo ladera de cerro, de pendiente mixta moderada fuertemente inclinada, en el año 2010, este se encontraba en proceso de ocupación informal por viviendas de material precario y trazo de lotes, caminos con un grado de ocupación parcial de 45 % y el área restante 55% libre de ocupación y en el año 2012, se visualiza incremento de ocupación en un 80% por viviendas de material precario de adobe.

17.- Que, en cuanto al área de 5 877,50 m², (10,04% de “el predio”) este no puede ser objeto de acto de disposición alguno toda vez que recae sobre la Zona Arqueológica Marcum, la cual constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento” (1) en concordancia con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú(2).

18.- Que, en relación al área restante está Subdirección emitió el Oficio N.º 1501-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2020 (en adelante “el Oficio”), requiriendo a “los administrados” lo siguiente: **i)** deberá manifestar su interés en continuar con el procedimiento de venta directa del área de 52 652,60 m² (89,96 %); **ii)** presentar 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.º 006-2014/SBN”, debiendo precisar que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; **iii)** adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan; y, **iv)** acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente; otorgándoseles un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N.º 006-2014/SBN” concordado con el inciso 146.1 del artículo 146º del “TUO de la Ley N.º 27444”.

19.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 01 de octubre de 2020 en el domicilio señalado por “el administrado”, siendo recibida Silvia Crisoles Vega, quien se identificó con DNI N.º 41872090, indicando ser la vicepresidenta de “el administrado”; por lo que se la tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4 (3) del artículo 21º del “TUO de la Ley N.º 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 26 de octubre de 2020.**

20.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no cumplió con subsanar la observación advertida en “el Oficio”, en el 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 lo señalado en los considerandos precedentes.

21.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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 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, la Resolución N° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 814- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0802-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EL BARRIO EMPRENDEDOR “JUAN VELASCO ALVARADO”**, representado por su presidente José Jaime Alva Paucar, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N. 20.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE SDDI

PROFESIONAL DE SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

(1) a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

(2) **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

(3) **Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal**

"21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado".