



## **RESOLUCIÓN N° 765-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de septiembre de 2018

### **VISTO:**

El expediente N° 190-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **TIERRA LARGA S.A.C.**, representada por Ricardo O'Brien Cáceres, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 11 231 885,66 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector La Pampa del Carmen, distrito de El Carmen, provincia de Chincha, departamento de Ica; en delante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 14 de marzo de 2017 (S.I. N° 07628-2017) **TIERRA LARGA S.A.C.**, debidamente representada por Ricardo O'Brien Cáceres (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", sustentado en la posesión que señala ejercer sobre el mismo, sin indicar causal de acuerdo a lo regulado en el artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 6); **2)** Certificado de Vigencia de Poder emitido por la Oficina Registral de Lima - SUNARP, el 2 de marzo de 2017 (foja 7); **3)** copia simple de la Ficha RUC con fecha de impresión el 2 de julio de 2015 (foja 9); **4)** copia certificada de la solicitud de declaración jurada de licencia de funcionamiento, con sello de recepción del 08 de setiembre de 2015 (foja 10); **5)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 772-2015-MDDEC, emitido por la Municipalidad del Distrito de El Carmen, el 17 de setiembre de 2015 (fojas 11); **6)** copia de la autorización de apertura de establecimiento comercial, industrial y servicios otorgada por la Municipalidad Distrital de El Carmen a favor de "la administrada", el 11 de setiembre de 2015 (fojas 12); **7)** copia simple del Certificado de Autorización Sanitaria del Proyecto de Construcción de Granja Avícola, emitido por SENASA, el 22 de mayo de 2015 (foja 13); **8)** copia del Acta de Verificación, emitido por la Municipalidad Distrital de



El Carmen (foja 14); **9)** copia certificada del Requerimiento Tributario N° 09-2016-MDDEC, emitido por la Municipalidad Distrital de El Carmen, el 18 de noviembre de 2016 (foja 15); **10)** copia certificada de la Resolución de Determinación N° 03-2016-JR/MDC, emitido por la Municipalidad Distrital de El Carmen, el 15 de diciembre de 2016 (foja 16); **11)** copia certificada de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) del año 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de El Carmen (foja 17); **12)** copia certificada de la constancia de no adeudo, emitida por la Municipalidad del distrito de El Carmen, el 17 de febrero de 2017 (foja 19); **13)** copia certificada del certificado de posesión otorgado por el Ministerio de Agricultura a favor de Lidia Carmen Soto Salazar, el 28 de mayo de 1990 (foja 20); **14)** copia certificada del certificado de posesión otorgado por el Ministerio de Agricultura a favor de Susana Avelina Zapata de Chavez, el 28 de mayo de 1990 (foja 21); **15)** copia certificada del certificado de posesión otorgado por el Ministerio de Agricultura a favor de Jorge Alfonso Chavez Fajardo, el 28 de mayo de 1990 (foja 22); **16)** copia certificada del certificado de posesión otorgado por el Ministerio de Agricultura a favor de Victor Raúl Cornejo Fazio, el 28 de mayo de 1990 (foja 23); **17)** copia certificada del certificado de posesión otorgado por el Ministerio de Agricultura a favor de Victor Raúl Cornejo Fazio, el 22 de mayo de 2004 (foja 22); **18)** copias certificadas de las constancias de no adeudo, emitidas por la Municipalidad del distrito de El Carmen, el 20 de febrero de 2017 (foja 25); **19)** copia certificada del documento nacional de identidad de Susana Avelina Zapata de Chavez (foja 29); **20)** copia certificada del documento nacional de identidad de Lidia Carmen Soto Salazar (foja 30); **21)** copia certificada del documento nacional de identidad de Jorge Alfonso Chavez Fajardo (foja 31); **22)** copia certificada del documento nacional de identidad de Víctor Raúl Cornejo Fazio (foja 32); **23)** copia certificada del Contrato de Transferencia de Uso y Posesión de un Terreno otorgado por Susana Avelina Zapata de Chávez a favor de Víctor Raúl Cornejo Fazio, el 12 de enero de 2012 (foja 33); **24)** copia certificada del Contrato de Transferencia de Uso y Posesión otorgado por Lidia Carmen Soto Salazar a favor de Víctor Raúl Cornejo Fazio, el 12 de enero de 2012 (foja 35); **25)** copia certificada del Contrato de Transferencia de Uso y Posesión otorgado por Jorge Alfonso Chávez Fajardo a favor de Víctor Raúl Cornejo Fazio, el 21 de setiembre de 1991 (foja 37); **26)** copia certificada del Contrato de Transferencia de Uso y Posesión otorgado Víctor Raúl Cornejo Fazio a favor de "la administrada", el 21 de noviembre de 2016 (foja 39); **27)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Perez, de febrero de 2017 (foja 43); y, **28)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Perez, de febrero de 2017 (foja 51).

**4.** Que, mediante escrito presentado el 10 de mayo de 2017 (S.I. N° 14453-2017) (foja 52) "la administrada" adjunta carta poder suscrita por su gerente general Ricardo O'Brien Cáceres, a favor de Jenry Bellota García, para la realización de los trámites correspondientes y la actualización de datos respectivos ante toda entidad administrativa del Estado Peruano y en los que intervenga la Sociedad (foja 53) y con escrito presentado el 18 de julio de 2017 (S.I. N° 23355-2017) (foja 54) "la administrada" adjunta el proyecto negocio avícola (foja 55).

**5.** 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° 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

**6.** 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".





## **RESOLUCIÓN N° 765-2018/SBN-DGPE-SDDI**

7. 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 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

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.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N.° 145-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017 (foja 85) concluyendo, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **11.1)** se superpone de la siguiente manera: **i)** un área de 3 608 253,34 m<sup>2</sup> (32.13% de "el predio") sobre el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral Chincha (foja 97); **ii)** un área de 182 533,63 m<sup>2</sup> (1.62% de "el predio") sobre el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11044277 del Registro de Predios de la Oficina Registral Chincha (foja 98); y, **iii)** el saldo del área de 7 441 098,69 m<sup>2</sup> (66.25% de "el predio") sobre área sin inscripción registral a favor del Estado; **11.2)** se superpone con el Gaseoducto de Camisea en un área de 180 471,19 m<sup>2</sup> (18.05 has.); y, se ve afectado por el ANAP (Área de no admisión de petitorios) en un área de 1 506 786,21 m<sup>2</sup>.

11. Que, en ese sentido, a fin de confirmar lo señalado en el Informe descrito en el anterior considerado, mediante Oficio N° 2615-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2017 (foja 88) esta Subdirección solicitó al Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET, nos informe lo siguiente: **i)** si "el predio" se encuentra superpuesto con las áreas dispuestas a favor del Gaseoducto de Camisea y sobre ANAP (Área de no admisión de petitorios); y, **ii)** si existen restricciones para la disposición de un predio superpuesto con los derechos otorgados al Gaseoducto. Cabe precisar, que la solicitud de información requerida fue notificada a "la administrada" mediante Oficio N° 2630-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017 (foja 90) oficio que fue remitido a la dirección consignada por "la administrada" en su solicitud descrita en el quinto considerando de la presente resolución (S.I. N° 23355-2018) (foja 54) documento que no pudo ser notificado por no conocer a la persona a la cual iba dirigido, según lo consignado en el acta de notificación s/n (foja 89) siendo notificado en las oficinas de esta Superintendencia el 18 de octubre de 2017 según consta en el cargo de referido oficio (foja 90) a Jenrry Bellota García acreditado como apoderado en la Carta Poder obrante a fojas 53, según consta en el cargo de referido oficio (foja 90).



12. Que, en atención a lo requerido, mediante Oficio N° 550-2017-INGEMMET/DC presentado el 26 de octubre de 2017 (foja 91) INGEMMET nos informa que “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente a las concesiones mineras Antonieta I 1, Cantera Las Rocas I, Don Elio 1, EL Pedral II, al Gaseoducto Camisea y ANAP Gasoducto Perú LNG, de acuerdo al Catastro Minero a la fecha y a la información de áreas restringidas a la actividad minera proporcionada por las entidades que la administran.

13. Que, mediante escrito presentado el 10 de enero de 2018 (S.I. N° 00782-2018) (foja 94) “la administrada” señala su conformidad de seguir con el presente procedimiento de venta directa.

14. Que, mediante Informe Preliminar N.° 143-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2018 (foja 95) se procedió a la ampliación del Informe Preliminar N.° 145-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2017 (foja 85) concluyendo, además de lo señalado, que “el predio” se superpone en un área de 1 506 786,21 m<sup>2</sup> (13.42% de “el predio”); y asimismo, se superpone en un área de 558 060,02 m<sup>2</sup> (4.97% de “el predio”) con el Gaseoducto de Camisea.

15. Que, de la revisión de la documentación presentada por “la administrada” y de la evaluación de los Informes Preliminares descritos en el décimo primer y décimo quinto considerandos de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 671-2018/SBN-DGPE-SDDI el 27 de marzo de 2018 (foja 102) mediante el cual se informó a “la administrada” lo siguiente: **15.1** “el predio” se superpone de la siguiente manera: **a)** un área de 3 608 253,34 m<sup>2</sup> (32.13% de “el predio”) sobre el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11021939 del Registro de Predios de la Oficina Registral Chincha; **b)** un área de 182 533,63 m<sup>2</sup> (1.62% de “el predio”) sobre el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11044277 del Registro de Predios de la Oficina Registral Chincha; **c)** el saldo del área de 7 441 098,69 m<sup>2</sup> (66.25% de “el predio”) sobre área sin inscripción registral a favor del Estado; y, **d)** superpuesto al Gaseoducto Camisea en un área de 558 060,02 m<sup>2</sup> (4.97% de “el predio”); **16.2** en cuanto a la documentación presentada: **a)** los certificados de posesión presentados emitidos por el Ministerio de Agricultura (fojas 20-24) han sido otorgados por áreas cuya suma difiere de “el predio” en un área de 368 114,34 m<sup>2</sup> (36.81 has.). Asimismo, los referidos documentos no contienen coordenadas; por lo que no es factible vincularlos con “el predio”; por lo que, se requirió a “la administrada” lo siguiente: **b)** señalar expresamente la causal en la cual ampara su solicitud, causal c)<sup>1</sup> o causal d)<sup>2</sup> del artículo 77 de “el Reglamento”; **c)** reformular el área solicitada excluyendo el área sin inscripción registral, para lo cual deberá adjuntar la documentación técnica correspondiente; y, **d)** acreditar la correspondencia de los certificados con el área materia de su solicitud y asimismo acreditar la posesión que señala ejercer, mediante la presentación de documentos, según corresponda a la causal de venta directa que invoque; para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente.

**1 Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.





## **RESOLUCIÓN N° 765-2018/SBN-DGPE-SDDI**

16. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, debido a que en la anterior dirección a la cual fue enviado el Oficio N° 2630-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017 (foja 90). Siendo, este notificado el 3 de abril de 2018 (foja 102) a persona que se negó a firmar según consta en el Acta de Notificación s/n (fojas 101); por lo que de conformidad con el numeral 1<sup>3</sup> del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” **venció el 26 de abril de 2018.**



17. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo antes señalado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 104) venciendo el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.



18. Que, sin perjuicio, de lo señalado en el considerando precedente, mediante el escrito presentado el 3 de mayo de 2018 (S.I. 16167-2018) (foja 105) “la administrada” presenta carta poder a favor de Roberto Enrique Napan Huaman (foja 106) para que realice los trámites correspondientes ante esta Superintendencia en reemplazo de su anterior apoderado, Jenry Bellota García.

19. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2018 (S.I. N° 18621-2018) (foja 107) “la administrada” solicita ampliación de plazo de dos (2) semanas calendario desde la fecha de presentación de su solicitud, a fin de adjuntar la documentación requerida mediante “el Oficio”; en atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 1348-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2018 (foja 109) esta Subdirección informó a “la administrada”, que no es posible otorgar la ampliación de plazo solicitado considerando que ha sido presentado con posterioridad al vencimiento de plazo otorgado mediante “el Oficio”, en aplicación de lo regulado en el numeral 6.3<sup>4</sup> de la “Directiva N° 006-2014/SBN”. Cabe señalar que el oficio que deniega la ampliación de plazo fue notificado a la dirección consignada en el escrito presentado el 10 de enero de 2018 (S.I. N° 00782-2018) (foja 94) siendo que no fue notificado, según consta en el Acta de Constancia N° 000327 (foja 108) por desconocer a “la administrada”; por ello, mediante Oficio N° 1533-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018 (foja 116) se notificó lo

<sup>3</sup> Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-

1) La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

<sup>4</sup> 6.3 Evaluación formal de la solicitud

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.



dispuesto por esta Subdirección a la dirección consignada en la solicitud de ampliación de plazo presentada (S.I. N° 18621-2018).

20. Que, mediante escrito presentado el 9 de julio de 2018 (S.I. N° 25198-2018) (foja 113) "la administrada" solicita devolución de los documentos presentados; por lo que mediante Oficio N° 1543-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018 (foja 117) se le comunicó que se apersona a las oficinas de esta Superintendencia a fin de recabar la documentación requerida.

21. 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe de Brigada N° 1117-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 898-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **TIERRA LARGA S.A.C.**, representada por Ricardo O'Brien Caceres 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° 8.0.1.4



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