




## **RESOLUCIÓN N° 824-2016/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 29 de noviembre de 2016

### **VISTO:**




El Expediente N° 662-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA MISIONERA LUZ EN EL DESIERTO**, representada por su presidenta Deldamia Amanda Salazar de Cuba, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 407,03 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 1 de la manzana "D" del Asentamiento Humano "San Felipe", distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la partida electrónica N° P09010052, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote, de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 2082, en adelante "el predio"; y,


### **CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 solicitud presentada el 29 de octubre de 2015 (S.I. N° 25414-2015), la **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA MISIONERA LUZ EN EL DESIERTO** debidamente representada por su presidenta Deldamia Amanda Salazar De Cuba (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Deldamia Amanda Salazar de Cuba (fojas 6); **b)** copia simple de la vigencia de poder de Deldamia Amanda Salazar de Cuba como representante de "la administrada" emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N°

VII – Sede Huaraz, el 3 de julio de 2015 (fojas 7); **c)** copia certificada de la Partida N° 11027925 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, expedida el 3 de julio de 2015 (fojas 8); **d)** copia simple de la escritura pública de constitución y estatutos de “la administrada” del 4 de enero del 2008 (fojas 13); **e)** copia simple de la partida registral N° P09010052 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, de la Zona Registral N° VII –Sede Huaraz (fojas 30); **f)** copia fedateada del Certificado de Zonificación y Vías N° 029-2014-DPU-SGPUyE-GDU-MPS suscrito en abril del 2014 por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 38); **g)** copia fedateada de la memoria descriptiva de “el predio” suscrito en abril de 2014 por ingeniero civil Rolando Cesar Aguirre Rodríguez (fojas 40); **h)** copia fedateada del plano perimétrico de “el predio”, suscrito en abril de 2014 por el ingeniero civil Rolando Cesar Aguirre Rodríguez (fojas 41); y, **i)** copia fedateada del plano de ubicación de “el predio”, suscrito en abril de 2014 por el ingeniero civil Rolando Cesar Aguirre Rodríguez (fojas 42).



4. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre del 2015 (S.I. N° 26912-2015) (fojas 76), “la administrada” nos solicita tener presente la copia certificada del Acta de Asamblea General Extraordinaria del 30 de octubre del 2015 (fojas 79), adjuntándola para ello.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “la administrada”, es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

(...)  
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimita 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 encuentren con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes de 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618.  
(...)  
El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”  
(...)”

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que 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”.

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 -Unidad Orgánica competente- 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 conformidad con el numeral 6.3) 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





## **RESOLUCIÓN N° 824-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 209-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2016 (fojas 83) según en el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente:

"(...)

4.1 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según la documentación técnica presentada por el administrado, con la base única SBN con la que cuenta esta Superintendencia se visualiza al predio de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° P09010052 del Registro de Predios de Chimbote, signado con Registro SINABIP 1519 del Libro de Ancash, con Registro CUS N° 2082, **destinado a servicios comunales**.

4.2 Según la copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 029-2014-DPU-SGPUyE-GDU-MPS presentado por el administrado, de acuerdo al "PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIMBOTE Y NUEVO CHIMBOTE, 2012-2022" aprobado mediante la Ordenanza Municipal N° 004-2014-MPS de fecha 31/01/2014, el predio materia de solicitud se encuentra ubicado en zona calificada como COMERCIO ZONAL -CZ.

(...)"

13. Que, en tal sentido, en virtud del Informe de brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de la indicada partida N° P09010052 del Registro de Predios de Huaraz, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- a. Se advierte en el Asiento 00002, que este fue objeto del proceso de formalización a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI. Siendo que dicho ente concluyó su formalización con la afectación en uso de "el predio", en favor del Asentamiento Humano "Habilitación Urbana Progresión San Felipe", por un plazo indefinido con el

objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, tal como consta en el Asiento 00003 (fojas 86).

- b. Sin embargo, en el Asiento 00005 y Asiento 00006 de la referida partida, obra inscrita la Resolución N° 067-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de mayo de 2013 (fojas 91), según la cual, entre otros, se dispone la inscripción de “el predio” a favor del Estado, representado por esta Superintendencia así como la extinción de la aludida afectación en uso otorgada por COFOPRI por incumplimiento de la finalidad para lo cual fue otorgado “el predio”.
- c. Finalmente, en el Asiento 00008 de la referida partida (fojas 88), obra inscrita la Resolución N° 0119-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de marzo del 2016 (fojas 89), expedida por SDAPE, mediante la cual, entre otros, se resuelve otorgar la Reasignación de la Administración a favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote por un plazo indeterminado a fin de que construya y funcione el “Centro Operativo de Seguridad Ciudadana de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote”.



14. Que, de conformidad con lo señalado en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución se concluye que “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano, bien de dominio público **destinado a servicios comunales** y cuya administración ha sido reasignada en favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, por un plazo indeterminado con el objeto de que construya en este un “Centro Operativo de Seguridad Ciudadana”, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con el literal a) del artículo 2.2<sup>1</sup> de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.5<sup>2</sup> del artículo VI de “la Directiva”.



15. Que, sin perjuicio de lo expuesto al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el predio” por constituir un bien de dominio público no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por el cumplimiento de la causal invocada y además al encontrarse vigente la reasignación en uso otorgada en favor de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0972-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2016.



#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA MISIONERA “LUZ EN EL DESIERTO”**, representada por su presidenta

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 (...) De igual forma, **debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público**, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6.(...)

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 824-2016/SBN-DGPE-SDDI**



Deldamia Amanda Salazar de Cuba, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo sexto considerando de esta resolución.



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

**Regístrese, y comuníquese.**  
P.O.I. 5.2.1.8



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES