



RESOLUCIÓN N° 969-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 182-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGROPECUARIA CHAVÍN S.A.C.**, representada por su Gerente General Elisalde Enrique Guarniz Pichen, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 727 882,50 m², ubicado a la altura del Km. 592.5 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Chicama, provincia de Ascope, departamento de La Libertad; en adelante "el predio"; y,

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, (en adelante "la Ley"), 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, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de marzo de 2017 (S.I. N° 07265-2017), Agropecuaria Chavín S.A.C, representada por su Gerente General Elisalde Enrique Guarniz Pichen (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada de su testimonio de la escritura pública de constitución de sociedad anónima el 21 de mayo de 1997 (fojas 8); **2)** copia legalizada del certificado de vigencia de poder emitida por la

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.



Oficina Registral de Trujillo el 7 de marzo de 2017 (fojas 17); **3)** copia legalizada de la partida registral N° 03132336 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 18); **4)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la administrada" (fojas 24); **5)** copia simple del acta de inspección ocular de terreno emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación – Chicama el 20 de abril de 2010 (fojas 25); **6)** copia simple del acta de constatación de conducción y posesión de terreno emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación – Chicama el 20 de abril de 2010 (fojas 26); **7)** copia simple del acta de inspección ocular de terreno emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación – Chicama el 24 de abril de 2015 (fojas 28); **8)** copia simple del acta de constatación de conducción y posesión de terreno emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación – Chicama el 24 de abril de 2015 (fojas 30); **9)** copia simple del plano perimétrico de febrero de 2016 (fojas 32); **10)** copia simple del plano de ubicación y localización de febrero de 2016 (fojas 33); **11)** copia simple de la memoria descriptiva (fojas 34); **12)** copia simple del plano de ubicación – localización de marzo de 2010 (fojas 36); **13)** copia simple de la licencia de funcionamiento emitida por la Municipalidad Provincial de Ascope el 16 de febrero de 2017 (fojas 37); **14)** declaración jurada (fojas 38); **15)** copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos del 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 31 al 62); **16)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Trujillo el 25 de abril de 2016 (fojas 63); **17)** copia simple del Informe N° 3192-2016-ZR-V-ST/OC emitida por la Oficina Registral de Trujillo el 21 de abril de 2016 (fojas 65); y, **18)** copia simple de la memoria descriptiva el 13 de abril de 2016 (fojas 68).

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 "la 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 dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. 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 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

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, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.





RESOLUCIÓN N° 969-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 353-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017 (fojas 70), mediante el cual se concluyó que se superpone con un ámbito sin antecedentes registral a favor del Estado.

11. Que, mediante escrito presentado el 26 de abril de 2017 (S.I. N° 12917-2017) (fojas 79), “la administrada” precisa que el área materia de venta directa es de 517 612,00 m², adjuntado entre otros, el certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Trujillo el 31 de marzo de 2017 (fojas 83).

12. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede se procedió a emitir el Informe de Brigada N° 524-2017/SBN-DGSPE-SDDI del 28 de abril de 2017 (fojas 85), mediante el cual se concluyó que no es posible identificar la ubicación real y el área de “el predio” dado que “la administrada” no adjunta documentación técnica.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2595-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 91) esta Subdirección solicitó a “la administrada” lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica a efectos de determinar el área y la ubicación de “el predio”; **ii)** presentar declaración jurada de autenticidad, respecto del acta de inspección ocular de terreno y el acta de constatación de conducción y posesión de terreno emitidas por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación – Chicama el 20 de abril de 2010; y, **iii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 7.3) del artículo 7° de “la Directiva”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 11 de octubre de 2017 (fojas 91), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017², que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 6 de noviembre de 2017.**

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 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.



15. Que, "la administrada" mediante escrito presentado el 6 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38721-2017) (fojas 93), es decir dentro del plazo otorgado en "el Oficio", precisa que el área materia de venta directa es de 727 882,50 m²; la que conforme se indicó en el visto de la presente resolución se le denominó "el predio", así como solicita la ampliación de plazo para adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos, toda vez que ha solicitado el referido documento a la Municipalidad Provincial de Ascope. Asimismo, adjunta – entre otros – la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del acta de constatación de conducción y posesión de terreno emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación - Chicama el 24 de abril de 2015 (fojas 97); **2)** copia legalizada del acta de inspección ocular de terreno emitida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación - Chicama el 20 de abril de 2010 (fojas 99); **3)** copia simple del cargo presentado ante la Municipalidad Provincial de Ascope el 2 de noviembre de 2017 (fojas 100); **4)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 103); **5)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de noviembre de 2017 (fojas 105); y, **6)** plano de ubicación – localización correspondiente a "el predio" de noviembre de 2017 (fojas 106).

16. Que, mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2017 (S.I. N° 41426-2017) (fojas 107) "la administrada" remite el certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Provincial de Ascope el 15 de noviembre de 2017 (fojas 108).

17. Que, en virtud de la documentación técnica presentada por "la administrada" señalada en el décimo quinto considerando, se emitió el Informe Preliminar N° 1176-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018 (fojas 109), en el que se concluye respecto de "el predio" que: **i)** se superpone con un ámbito sin antecedentes registral a favor del Estado; y, **ii)** conforme al certificado de búsqueda catastral presentado por "la administrada", el área de 61 326,00 m², se superpone con el área inscrita a favor de terceros en la partida registral N° 11230123 de la Oficina Registral de la Trujillo (fojas 112), el área de 148 862,00 m², se superpone con el área inscrita a favor de terceros en la partida registral N° 11302022 de la Oficina Registral de la Trujillo (fojas 120) y el área restante de 517 694,50 m² en un ámbito sin antecedente registrales.

18. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se puede determinar que "el predio" no constituye un bien de titularidad del Estado, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución sólo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

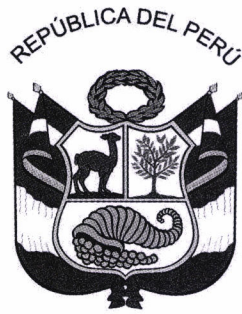
19. Que, habiéndose determinado la improcedencia de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente de la presente resolución, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por "la administrada", con la que pretende acreditar su ejercicio de posesión en "el predio".

20. Que, sin perjuicio a lo expuesto, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que evalúe la inscripción del área de 517 694,50 m² a favor del Estado y a la Subdirección de Supervisión a fin de que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46° del "ROF de la SBN".

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; el Informe de Brigada N° 1335 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1140- 2018-SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2018.

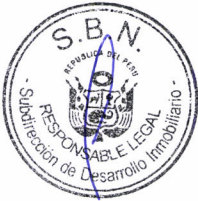


**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 969-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GROPECUARIA CHAVÍN S.A.C**, representada por su Gerente General Elisalde Enrique Guarniz Pichen, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.



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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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