

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0016-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1272-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MÁXIMO ALEJANDRO QUINTO HEREDIA y LETICIA VALLADARES QUINTO**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 150 m², ubicada en la calle Los Captus, Módulo 2, Lote 8 del Balneario de Vesique en el distrito de Samanco, provincia de Santa, departamento de Ancash, 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 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 13 de diciembre del 2019 (S.I. N° 40004-2019), **MÁXIMO ALEJANDRO QUINTO HEREDIA y LETICIA VALLADARES QUINTO** (en adelante “los administrados”), solicita la venta directa de “el predio” manifestando encontrarse en posesión del mismo desde el 2008 (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad de los administrados (fojas 5 y 6); **2)** plano perimétrico de octubre de 2018 (fojas 7); **3)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Luis José Salva Méndez (fojas 8); **4)** certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 10); **5)** Notificación N° 331-2018-DPU-SGPUyE-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa el 7 de diciembre de 2018 (fojas 11); **6)** constancia de posesión emitido por el Gobernador del distrito de Samanco el 20 de marzo de 1994 (fojas 12); **7)** certificado de posesión emitido por la

Municipalidad Distrital de Samanco el 21 de mayo de 1997(fojas 13); **8)** Copia certificada de la Resolución de Gobernación N° 001-2009-IN-1508-ANCASH-SANTA-GDS de 22 de mayo del 2008 (fojas 14); **9)** Acta de compromiso de incorporación de los moradores de 27 de setiembre de 2010 (fojas 16); **10)** copia certificada de denuncia policial emitido por la Comisaria PNP de Samanco de 24 de agosto de 2011(fojas 17); **11)** contrato de transferencia de posesión y promesa de formalización de 2 de octubre de 2014 (fojas 18); y, **12)** plano de ubicación de diciembre de 2018 (Lámina 02)(fojas 20).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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, 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”.

6. 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.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “los administrados” a través del Informe Preliminar N° 111-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2020 (fojas 21), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, que:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Samanco en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 57155 en virtud de la Resolución N° 037-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2011, que resolvió aprobar la transferencia a su favor para que ejecute el proyecto denominado “Saneamiento Físico Legal para Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique”, en el plazo máximo de cuatro (4) años, bajo sanción de reversión;
- ii) Sobre el ámbito del CUS N° 57155 se advierte un procedimiento de reversión de dominio por incumplimiento de finalidad que viene siguiendo la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal seguida bajo el Exp. N° 869-2019/SBNSDAPE;
- iii) El predio se encuentra totalmente en el ámbito de los derechos mineros vigentes de

sustancia metálica María Lucrecia con código N° 110001616 que se encuentra en estado titulado y Ganesha con código N° 0300001719 que se encuentra en estado Trámite.

- iv) De la imagen satelital de Google Earth e información que obra en la Ficha Técnica N° 499-2019/SBN-DGPE-SDS de 9 de mayo de 2019, se advierte que “el predio” se encuentra en el denominado Sector 2 que viene siendo ocupado por la Asociación de Moradores de los Módulos de Vesique en un área de 4 950,28 m², siendo en el caso específico de “el predio” de una antigüedad anterior al año de 2009.
- v) “El predio” no se encuentra zonificado, asimismo se encuentra fuera del área de Expansión Urbana de acuerdo al plano de Expansión Urbana del plan de Desarrollo Urbano de la ciudad e Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022 aprobado con O.M. N° 004-2014-MPS de 4 de febrero de 2014 y su modificatoria con O.M. N° 012-2016-MPS. Por lo que el uso de vivienda actual no tiene restricciones normativas.

10. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección mediante Memorándum N° 00847-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2020 (fojas 24), y reiterado por Memorándum N° 01658-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2020 (fojas 25), solicitó a la Subdirección de Administración de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, nos informe, el estado del procedimiento ya que el recurso de reconsideración fue declarado fundado mediante Resolución N° 0189-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 21 de febrero de 2020; siendo que, mediante Memorándum N° 02200-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de setiembre de 2020 (fojas 28), siendo que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, informa que, el procedimiento de reversión se encuentra en evaluación.

11. Que, en atención a lo advertido en el ítem ii) del considerando precedente, posteriormente mediante Memorando N° 00020-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero del 2021¹ (fojas 30), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal, información sobre el estado actual del procedimiento de reversión seguido bajo el Expediente N° 869-2019/SBNSDAPE. En atención a lo solicitado, con Memorando N° 00032-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de enero del 2021 (fojas 31), la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal informó que viene evaluando los descargos presentados por la Municipalidad Distrital de Samanco.

12. Que, por lo antes expuesto, se colige que ante la Subdirección de Administración Estatal se viene evaluando la reversión a favor del Estado de “el predio” en un expediente distinto donde se debe cautelar el debido procedimiento. En ese contexto, a la fecha, la Resolución N° 037-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2011 se encuentra vigente.

13. Que, estando al contexto detallado en los considerandos precedentes, ha quedado determinado “el predio” no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el sexto, séptimo y octavo considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “los administrados”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretende acreditar formalmente (calificación formal) el ejercicio de la posesión en “el predio”.

15. 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.

¹ El documento fue emitido en el marco de la evaluación de los procedimientos seguidos en los Exps. Nros. 001-2021, 002-2021, 003-2021, 004-2021, 005-2021 y 006-2021/SBNSDDI.

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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 18-2021 /SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 14-2021 de 15 de enero de 2021, respectivamente.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MAXIMO ALEJANDRO QUINTO HEREDIA y LETICIA VALLADARES QUINTO**, en virtud de los argumentos 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 presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO