



RESOLUCIÓN N° 0423-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de mayo del 2021

VISTO:

El expediente N° 050-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NICOLAS LORENTINO CONTRERAS POZO**, sucedido procesalmente por **OLGA YOVANA CONTERAS, RICARDO SOLANO CONTRERAS LOPEZ, NICOLAS ANTONIO CONTRERAS LOPEZ y GRACIELA CONTRERAS LOPEZ**, representados por Alan Benigno Castillo Contreras, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 760,94 m² ubicada en el Sector San José, en el distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Áncash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 16 de enero de 2018 (S.I. N° 01491-2018), **NICOLAS LORENTINO CONTRERAS POZO** (en adelante "el administrado") solicita la venta de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77º del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 03), **2)** copia simple del documento nacional de identidad de su cónyuge de "el administrado"(fojas 04); **3)** certificado de partida de matrimonio, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa – Chimbote el 23 de mayo de 2017 (fojas 05); **4)** certificado de partida de nacimiento, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa – Chimbote el 19 de mayo de 2017 (fojas 07); **5)** certificado de búsqueda catastral, expedido por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 09); **6)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Raúl Elmer Zavaleta Meléndez en noviembre de 2017 (fojas 11); **7)** copia del certificado de habilidad del ingeniero Raúl Zavaleta Meléndez, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 13); **8)** certificado literal de la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 14); **9)** certificado de zonificación y vías N° 045-2017-DPU-SGPUyE-GDU-MPS, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa el 24 de noviembre de 2017 (fojas 28); **10)** constancia de posesión de predio rústico emitido por José Cano Rao, Juez de Paz del Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia del Santa el 04 de mayo de 2004 (fojas 30); **11)** copia

simple de su libreta electoral N° 32813049 (fojas 31); 12) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 33); 13) recibo N° 551-16468516, emitido por Hidrandina (fojas 34); 14) carta N° 010-2017-CD-COVARS/CH, emitida por la Asociación Autogestionaria de socios de agua del Río Santa – COVARS el 11 de diciembre de 2017 (fojas 36); 15) tres fotografías (fojas 37); 16) plano de ubicación (U-01), suscrito por el ingeniero civil Raúl Zavaleta Meléndez en noviembre de 2017 (fojas 39); y, plano perimétrico y ubicación (P-01), suscrito por el ingeniero civil Raúl Zavaleta Meléndez en noviembre de 2017 (fojas 40).

4.- Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[1], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5.- Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7.- Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 530-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 (fojas 41), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, en proceso de saneamiento por duplicidad registral – superposición parcial o total, cuenta además con anotaciones preventivas, múltiples independizaciones, derechos de posesión, así como otros actos inscritos.
- ii. Recae sobre Zona Agrícola (ZA), según el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022, aprobado por las Ordenanzas Municipales N° 004-2014-MPS y N° 016-2017 del 31 de mayo de 2016 y 12 de julio de 2017 respectivamente; y, el Certificado de Zonificación y Vías N° 045-2017-DPU-SGPUyE-GDU-MPS del 24 de noviembre de 2017.
- iii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de diciembre de 2017, cuenta con edificaciones y cerco en 50% de “el predio” aproximadamente, mientras que en el área restante se aprecian cultivos.

10.- Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, esta Subdirección realizó las siguientes consultas:

- Mediante el Oficio N° 1380-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2018 (fojas 46), se consultó a la Municipalidad Provincial del Santa lo siguiente: i) si “el predio” se encuentra en zona urbana o zona de expansión urbana; y, ii) precise la zonificación establecida y los usos compatibles; siendo que, en atención al citado requerimiento, la Municipalidad Provincial del Santa mediante Oficio N° 446-2018-MPS-SG (S.I. N° 37314-2018) (fojas 50), informó que “el predio” se encuentra fuera de la zona de expansión urbana.

- Mediante el Oficio N° 1491-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de julio de 2018 (fojas 48), reiterado con los Oficios N° 2228-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 3976-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 01536-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 03227-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019, 30 de octubre de 2019, 14 de julio de 2020 y 10 de noviembre de 2020 (fojas 57, 65, 84 y 86 respectivamente), se consultó a la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Áncash lo siguiente: i) si “el predio” se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de su representada; ii) si ante su entidad se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con “el predio”; información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”^[2] corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

11.- Que, mediante Oficio N° 2354-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 59), esta Subdirección trato de poner en conocimiento de “el administrado” las consultas realizadas a la Municipalidad Provincial del Santa y a la Dirección Regional Agraria de Áncash; sin embargo, no se pudo efectuar la notificación a la dirección señalada en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución, debido a que estaba incompleta (falta indicar manzana y urbanización), procediéndose a la devolución del documento, conforme se advierte en el Acta de Constancia N° 041065 del 17 de julio de 2019 (fojas 60).

12.- Que, en atención a lo expuesto en el considerando anterior, esta Subdirección mediante Memorando N° 2514-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2019 (fojas 61), solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (UTD), de conformidad con lo establecido en el inciso 21.2^[3] del artículo 21° e inciso 23.1.2^[4] del artículo 23° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de LPAG”), efectuar la notificación vía publicación de “el Oficio”, la cual se realizó en el diario Expreso el 9 de agosto de 2019.

13.- Que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 03130-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre de 2019 (fojas 62), solicitó a la Municipalidad Provincial de El Santa complemente la información brindada mediante el Oficio N° 446-2018-MPS-SG; en ese sentido, la citada entidad mediante el Oficio N° 332-2019-GDU-MPS (S.I. N° 34704-2019) (fojas 63), informó que “el predio” se encuentra en zona agraria (ZA); y, es compatible con vivienda, servicios y equipamiento.

14.- Que, mediante escrito presentado el 27 de febrero de 2020 (S.I. N° 05286-2020) (fojas 67), **ALAN BENIGNO CASTILLO CONTRERAS**, en representación de Olga Yovana Conteras, Ricardo Solano Contreras López, Nicolas Antonio Contreras López y Graciela Contreras López (en adelante “los administrados”), presenta documentación con la que pretende acreditar que estos son los sucesores procesales de “el administrado”. Para tal efecto presenta la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 68); b) copia legalizada del acta de defunción de “el administrado” (fojas 69); c) copia simple de los documentos nacional de identidad de “los administrados” (fojas 71 al 74); d) copia legalizada de la escritura pública de testamento otorgado por “el administrado” (fojas 75); e) copia legalizada de la escritura pública de poder especial (fojas 79); y, f) copia simple de la partida registral N° 11123377 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 82).

15.- Que, el inciso 1)^[5] del artículo 108° del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al presente procedimiento, precisa que se configura la figura de la sucesión procesal cuando un sujeto ocupa el lugar de otro dentro de un procedimiento, en caso este último fallezca; situación que concurre en el caso materia de análisis, toda vez que con los medios probatorios presentados se ha determinado que “el administrado” falleció el 14 de noviembre de 2019, designando a “los administrados” como sus herederos universales, por lo que, se concluye que **OLGA YOVANA CONTRERAS, RICARDO SOLANO CONTRERAS LÓPEZ, NICOLAS ANTONIO CONTRERAS LÓPEZ y GRACIELA CONTRERAS LÓPEZ** son los sucesos procesales del Sr. **NICOLAS LORENTINO CONTRERAS POZO**.

16.- Que, con el objetivo de actualizar el diagnóstico técnico descrito en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2021 (fojas 88), en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Desarrollado su polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en la memoria descriptiva y el plano perimétrico y ubicación, se obtuvo un área de 2 760,94 m², existiendo una discrepancia con el área indicada en la documentación técnica, razón por la evaluación se realizó de acuerdo al área resultante.
- ii. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS 3318, en proceso de saneamiento por duplicidad registral – superposición parcial o total, cuenta además con anotaciones preventivas, múltiples independizaciones, derechos de posesión, así como otros actos inscritos.

- iii. Recae sobre Zona Agrícola (ZA), según el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022, aprobado por las Ordenanzas Municipales N° 004-2014-MPS y N° 016-2017 del 31 de mayo de 2016 y 12 de julio de 2017 respectivamente; y, el Certificado de Zonificación y Vías N° 045-2017-DPU-SGPUyE-GDU-MPS del 24 de noviembre de 2017.
- iv. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth de diciembre de 2017, cuenta con edificaciones y cerco en 50% de “el predio” aproximadamente, mientras que en el área restante se aprecian cultivos.

17.- Que, en virtud del informe detallado en el considerando anterior no ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia; razón por la que, esta Subdirección evaluó integralmente la referida partida registral N° 07051859 (vigente) (fojas 96) y consultó el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, concluyendo que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, en mérito a la acción de expropiación seguida ante el Fuero Privativo Agrario, por lo que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

18.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “los administrados” pretenden acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N.º 424-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 471-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2021.

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

[2] Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

[3] Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

(...)

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificarse que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

[4] Artículo 23.- Régimen de publicación de actos administrativos

(...)

23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.

- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.

[5] Código Procesal Civil

Artículo 108.- Por la sucesión procesal un sujeto ocupa el lugar de otro en un proceso, al reemplazarlo como titular activo o pasivo del derecho discutido. Se presenta la sucesión procesal cuando:

(...)

1.- Fallece una persona que sea parte en el proceso, es reemplazada por su sucesor, salvo disposición legal en contrario.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **OLGA YOVANA CONTERAS, RICARDO SOLANO CONTRERAS LOPEZ, NICOLAS ANTONIO CONTRERAS LOPEZ y GRACIELA CONTRERAS LOPEZ** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 18.1.1.6.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario