



RESOLUCIÓN N° 0660-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 373-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLO IVÁN PISFIL SOSA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9.4677 has. (94 677,00 m²), ubicado en el sector Cerro Huamanchacate, distrito de Chimbote, provincia del 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de abril del 2019 (S.I. N° 12205-2019), **CARLO IVAN PISFIL SOSA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada; la cual se encuentra actualmente contemplada en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 y 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia simple de minuta de compraventa de fecha 18 de octubre de 2000, emitida por el Juez de Paz de Distrito de El Provenir - Trujillo (fojas 4 al 5); **2)** copia de autoavalúo (PR Y HR) emitido por la Municipalidad Provincial del Santa, correspondiente a los años 2012 al 2018(fojas 6 y 7; 13 y 26) **3)** recibos de pago del impuesto

predial, emitidos por la Municipalidad Provincial del Santa, correspondiente a los años 2012 al 2018 (fojas 8 al 11); **4)** estado de deuda por cancelar de fecha 06 de noviembre de 2018, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 12); **5)** copia de Memoria descriptiva de febrero del 2002 suscrita por el Ing. Agrónomo y verificador sr. Víctor Raúl Rojas Aspe (fojas 27 y 28); **6)** constancia de posesión de fecha 17 de septiembre del 2005, emitida por la Tenencia de Gobernación del AA.HH. San Pedro de Chimbote (fojas 29); **7)** copia simple de su documento nacional de identificación (fojas 30); **8)** Informe técnico N° 1495-2018-EOC-DPU-SGPUyE-DGU-MPS, del 26 de diciembre de 2018, emitido por la la Municipalidad Provincial del Santa(fojas 31 al 32); **9)** Constancia de posesión N° 1347-2009-DIM-DDU-GO-MPS de fecha 14 de diciembre del 2019, emitida por la Municipalidad Provincial del Santa(fojas 33); **10)** cinco fotografías (fojas 35 al 37); y, **11)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ing. sr. Víctor Raúl Rojas Aspe con CIP 28999 y CD (fojas 38 y 39).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entro otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. Que, “el administrado” en su escrito sustenta su requerimiento en las causales c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por el inciso 3) del artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

6. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

7. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

8. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo 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.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares N° 608-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 40 a 43), N° 00926-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 44 al 45), N° 1217-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 130 y 131), N° 00892-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 170 a 172) y N° 00957-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 173 a 174), del 30 de mayo de 2019, del 14 de agosto de 2019, del 17 de octubre de 2019, del 05 de julio de 2021, y del 16 de julio de 2021 respectivamente; en los cuales se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra superpuesto conforme se detalla a continuación:
 - a. El área de 69 879,03 m² (73.81%) sobre el área de mayor extensión denominada PARCELA N.º 2, inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la partida registral n.º 11013314 de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 3102
 - b. El área de 5 588,23 m² (5.90%) sobre un área de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial del Santa en la partida registral n.º 11093151 de la Oficina Registral de Chimbote, identificado con el CUS N.º 126400.
 - c. El área de 4 805,22 m² (5.08%), se encuentra superpuesto con la partida registral n.º P09071611 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote, propiedad de Asociación de vivienda Trabajadores de SIDERPERU Villa del Norte.
 - d. El área de 784.67 m² (0.82%), se encuentra superpuesto con la Partida n.º P09107752, propiedad de terceros.
 - e. El área de 1 349,80 m² (1.43%), sobre área de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 02000821 de la Oficina Registral de Chimbote, (CUS 1812), de propiedad del Estado representado por la SBN.
 - f. El área de El área restante de 12 270,58 m² (12.96%) sobre área de Terreno eriazos que no cuenta con inscripción registral.
- ii)** Se superpone con Derecho Minero de código n.º 030027504, titular VILMA LORENA GARCIA DE LA CRUZ., Concesión RESEVIL. SRL. y se encuentra dentro de zonas urbanas.
- iii)** Del análisis de cambio físico efectuado, se tiene que “el predio” se encuentra en calidad de desocupado y sin delimitación física alguna, salvo la existencia de caminos de trocha 12.61% e infraestructura de cemento, construcción que representa el 2%, construido con fecha posterior a agosto del 2009, de acuerdo a las imágenes de octubre de 2010.
- iv)** De la documentación presentada por “el administrado” no se puede precisar si se trata del predio solicitado en cuando a la minuta de compra venta, ya que las coordenadas no coinciden con el predio y de la Constancia de posesión del 2009 el predio no coincide totalmente con las coordenadas de acuerdo al plano perimétrico presentado. En ese sentido se considera información insuficiente para determinar la posesión.
- v)** Se encuentra con la siguiente zonificación, el cual podemos determinar lo siguiente: RDM (Zona de Residencial de Densidad Media) con un área de 1 025,63 m² (1.08%), esta zonificación no es compatible con uso agrícola; AREA DE CIRCULACION con un área de 5 259,64 m² (5.56%), al ser área de circulación sea caminos de acceso etc. no está permitido construcciones en su interior, por lo que no es compatible con el uso agrícola; y, ZTE (Zona de Tratamiento Especial) con un área de 63 593,76 m² (67.17%), área destinada para uso

Genérico que permite el uso de vivienda unifamiliar, Comercio, Industria y Otros Usos (ubicación de actividades urbanas), todo ello condicionado a previo estudio de gestión de riesgo que deberá ser calificado por INDECI u otros organismos competentes, así como Planes Específicos en el marco de lo dispuesto por el D.S. 027-VIVIENDA artículos 16, 17 y 42.

- vi) La información consignada en la Constancia de certificado de conducción emitida por la Tenencia de Gobernación del AA. HH San Pedro – Chimbote, no consigna información suficiente para establecer la correspondencia con “el predio”, por lo que el documento deberá ser evaluado por el responsable legal con el fin de verificar si fue emitido dentro de sus competencias; y, las declaraciones juradas de los impuestos prediales han sido emitidas con fecha posterior a noviembre del 2010.

11. Que mediante Oficio N° 2773-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de agosto de 2019), esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial del Santa, a fin de que dicha entidad edil informe cual es la zonificación de “el predio”, dicho requerimiento fue atendido con Oficio 283-2019-GDU-MPS de fecha 23 de septiembre de 2019 (S.I. N° 32739-2019)(fojas 134); información que ha sido considerada en el ítem v) del décimo considerando de la presente Resolución.

12. Que, en ese orden de ideas, conforme lo advertido en el ítem v) del décimo considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 02695-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de septiembre del 2020, reiterado mediante Oficio N° 03214-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre de 2020, esta subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial del Santa, se sirva a informar o informe si el área que recae en Zona de Reglamentación Especial - ZRE, es considerada habitable; cabe precisar que dicho requerimiento a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido atendido; por lo que de conformidad con el artículo 98° de “el Reglamento” esta Subdirección continuara con la evaluación del presente procedimiento².

13. Que, asimismo, mediante Oficio N° 00886-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de marzo del 2021, esta subdirección solicitó a la Dirección Regional Agraria Gobierno Regional De Ancash, se sirva a informar: **i)** si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria; **ii)** si ante la entidad que representa, se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con “el predio”; **iii)** sírvase precisar si “el administrado” puede formalizar y titular “el predio” bajo un régimen legal especial que le otorgue competencias a vuestra representada; y, **iv)** de ser el caso vuestra representada cuente con un régimen legal especial que le otorgue competencias para que “el administrado” pueda adquirir “el predio”, indicar si lo formalizará; requerimiento que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido atendido.

Que, sin perjuicio de las consultas realizadas en el caso en concreto, conforme se ha señalado en el ítem i) del décimo segundo considerando de la presente Resolución, se ha determinado las áreas de 5 588,23 m² (5.90% de “el predio”), 4 805,22 m² (5.08% de “el predio”), 784.67 m² (0.82% de “el predio”) y 12 270.58 m² (12.96% de “el predio”), no se encuentran inscritas a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa descrita en el séptimo considerando de la presente Resolución. Siendo que, en relación al 12.96% de “el predio” que no cuenta con antecedente registral se hará de

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.

conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalué iniciar las acciones de su competencia.

14. Que, en cuanto al área de 1 349,80 m² (1.43% de “el predio”), que forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida registral n.º 02000821 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS 1812, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial del Santa, mediante Resolución N° 092-2005/SBN-GOD-JAD, de fecha 13 de octubre del 2005, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición.

15. Que, en relación al área de 69 879,03 m² (73.81% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos de la solicitud de venta directa.

16. Que, en ese contexto, “el administrado” sustentó su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por tanto, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa en el marco del numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

17. Que, de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

18. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, “el predio” se encuentra en calidad de desocupado y sin delimitación física alguna, salvo la existencia de caminos de trocha 12.61% e infraestructura de cemento, construcción que representa el 2%, con fecha posterior a agosto del 2009, de acuerdo a las imágenes de octubre de 2010 siendo que entre el periodo octubre 2019 a marzo de 2021 se corrobora que el área de titularidad del Estado se encuentra en condición de desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, el presente caso, no se cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal establecida en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que, esta es otra razón por la que corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

³ **Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales**
En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

19. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “el administrado” no corresponde evaluar la documentación presentada.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 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 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00663-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 0936-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CARLO IVÁN PISFIL SOSA** , por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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