

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0978-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 5 de noviembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 784-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL GRAN MIRADOR - COISHCO**, representada por su presidenta Sara Gioconda Linares Vélez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 30 000,00 m<sup>2</sup> (área gráfica de 29 998,73 m<sup>2</sup>), ubicado en distrito de Coishco, provincia de Santa y 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 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 (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 14 de julio del 2021 (S.I. N° 18049-2021), la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL GRAN MIRADOR - COISHCO**, representada por su presidenta Sara Gioconda Linares Vélez (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", para fines de vivienda, sin embargo, no indica la causal de venta directa a la que acoge su solicitud. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante (fojas 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 11128146 del registro de personas jurídicas de la oficina registral de Chimbote (fojas 4); **c)** copia simple del certificado de vigencia de poder de "la Asociación" (fojas 7); **d)** Informe de Topografía (fojas 10); **e)** Plano Perimétrico: Lamina N° PP-01, Plano de Ubicación: Lamina N° U-01, Plano

Topográfico: Lamina PT-01 y Plano de Lotización: lamina PL-01, documentación técnica visado por el Ingeniero Civil Rubén David Evangelista Aponte con registro C.I.P. N° 151929, de fecha junio del 2021 (fojas 28 al 31).

4. 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.

5. 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”.

6. 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.

7. 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, se procedió a reconstruir el polígono de “el predio” considerando los ángulos y distancias del plano perimétrico, plano topográfico y según la posición vista en el plano de localización, resultando un área gráfica de 29 998,73 m<sup>2</sup>, que difiere del área consignada en el plano perimétrico de 30 000,00 m<sup>2</sup>, sin embargo la diferencia se encuentra en el rango de tolerancias catastrales, por lo tanto se deja constancia que el presente diagnóstico técnico se desarrollará con el área reconstruida de 29 998,73 m<sup>2</sup>; por tanto se ha elaborado el Informe Preliminar N° 1206-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2021 (foja 32), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

**i) se encuentra en dos (02) ámbitos de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, detallados a continuación:**

- En 4 276,02 m<sup>2</sup> (14,25%) en ámbito de mayor extensión denominado “Parcela N° 1” inscrito en la Partida Registral N° 11015680, del Registro de predios de la Oficina Registral de Chimbote, inmatriculado a favor del Estado Peruano en merito a la Resolución N° 108-2005/SBN-GO-JAR de fecha 28/06/2005; asignado con el CUS N° 3114.
- Y en 25 722,71 m<sup>2</sup> (85,75%) en ámbito de mayor extensión denominado “Parcela N° 2” inscrito en la Partida Registral N° 11013314, del Registro de predios de la de la Oficina Registral de Chimbote, inmatriculado a favor del Estado Peruano en merito a la Resolución N° 209-2004/SBN-GO-JAR de fecha 03/12/2004; asignado con el CUS N° 3102.

**ii) Colinda con posible Quebrada sin nombre, de ser necesario, se deberá realizar la consulta respectiva a la entidad competente, a fin de descartar alguna afectación de bien de dominio público hidráulico.**

iii) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que se encuentra ubicado en zona de expansión urbana, de topografía variada, sin delimitación física que restrinja su acceso a terceros, ocupado por una posesión informal conformado por formaciones de manzanas, lotes y vías de circulación, siendo los inicios de ocupación posterior a octubre del 2019 en un área de 12 200 m<sup>2</sup> (40,67%) aproximado, la información expuesta se sustenta en las imágenes satelitales de Google Earth del periodo comprendido del 11/10/2010 al 08/03/2021. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

9. Que, asimismo, de acuerdo al inciso 1) del numeral 100.1 del artículo 100°, establece que para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante debe presentar su pedido por escrito ante la entidad propietaria del predio o, cuando éste es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas, debiendo la solicitud contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda y en concordancia del artículo 222° de “el Reglamento”.

10. Que, en el caso concreto, de la evaluación de su solicitud de compra venta directa, se advierte que no ha consignado la causal en la que sustenta su requerimiento.

11. Que, por lo antes mencionado y al haberse determinado que “el predio” es de titularidad del Estado, mediante Oficio N° 04148-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 39), esta Subdirección informó a “la Asociación” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndole lo siguiente: **i)** considerar que las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el reglamento” el cual establecen como requisito común la posesión con una antigüedad mayor al 25 de noviembre de 2010, advirtiéndose que no se cumple dicho requisito, no siendo posible, por tanto la disposición por venta directa sustentadas en las citadas causales; **ii)** indicar la causal de venta a la cual se acoge su solicitud (1), 2) y 5)) y adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al del numeral 223.2 artículo 223° de “el Reglamento”, **iii)** siendo la “Asociación” persona jurídica deberá presentar libro de padrón de asociados y acta de asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan; y **iv)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

12. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 30 de setiembre del 2021, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por la “Asociación”, según consta en el cargo (foja 43). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **20 de octubre del 2021**.

13. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

De conformidad con lo establecido 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 y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 01019-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2021; y, los Informes Técnico Legales N° 1318-2021/SBN-DGPE-SDDI y 1320-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL GRAN MIRADOR - COISHCO**, representada por su presidenta Sara Gioconda Linares Vélez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**