

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0981-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de noviembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 773-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por Susana Henríquez Hernández, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **170 262,92 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Asociación de la Micro y Pequeña Empresa del Parque Industrial Piloto de las MYPES, en el distrito de Chimbote, 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/SBN 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 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 30 de octubre de 2020 (S.I. N° 18365-2020), **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por Susana Henríquez Hernández (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentar la solicitud de venta directa, sin precisar la causal de dicho artículo en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José Ruiz Celis (fojas 5); **b)** certificado literal del registro de personas jurídicas emitido por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 7); **c)** copia de la partida registral N° 11022287 del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 8); **d)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 9); **e)** copia simple de la partida registral N° 02000823

del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 12); **f)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0857 emitido por la Municipalidad Provincial del Santa el 5 de diciembre de 2005 (fojas 18); **g)** ficha de Ruc emitido por la SUNAT (fojas 20); **h)** copia simple del documento nacional de identidad de la representante de la asociación (fojas 22); **i)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis el 14 de octubre de 2020 (Lamina P-01) (fojas 23); y, **j)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil José Ricardo Ruiz Celis en octubre de 2020 (Lamina U-01) (fojas 24).

**4.** Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre 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 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”.

**6.** 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

**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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1174-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2020 (fojas 25), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i.** Se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 169 797,22 m<sup>2</sup> (representa el 99,726% de “el predio”), con el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida registral N° 02000823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 1811; área que guardaría duplicidad registral con lo inscrito en la partida registral N° 07026149 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, inscrita a favor de la Empresa Siderúrgica del Perú.
- ii.** Parcialmente superpuesto en un área de 11,93 m<sup>2</sup> (representa el 0,007% de “el predio”) con el ámbito inscrito a favor de Terceros, en la Partida N° 02000778 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote.
- iii.** Se observa aparente duplicidad registral en un área aproximada de 169 002,89 m<sup>2</sup> (que representa el 99,26% de “el predio”) con lo inscrito en la partida registral N° 02001911 de la Oficina Registral de Chimbote, a favor de la Corporación Peruana del Santa.
- iv.** “El predio” se ve afectado en 315,65 m<sup>2</sup> (equivalente a 0,19%) por la Concesión Minera vigente de código 030027504, denominada RESEVIL S.R.L. con titularidad a favor de Vilma Lorena García de la Cruz.

- v. De la consulta al visor del Portafolio Inmobiliario del Estado se identificó que el CUS N° 1811 con un área de 170 430,00 m<sup>2</sup> (con la que “el predio” guarda superposición en un área de 169 797,22 m<sup>2</sup>; 99,726 %), se encuentra incorporado por la SDAPE al Portafolio Inmobiliario del Estado con registro N° 175-2020, cuenta con Informe Preliminar N° 404-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10.03.2020 y Ficha Técnica N° 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24.09.2018, con restricciones “Buzón de Alcantarillado, pozo elevado de agua en construcción”.
- vi. Conforme la información que obra en el Mapa Energético del OSINERGMIN, se observa que sobre “el predio” existen Tramos de Media Tensión de la Empresa ELNM, no es posible determinar ámbito aproximado afectado por la faja de servidumbre, ya que no se conoce el voltaje y por consecuencia el ancho mínimo de faja que le corresponde.
- vii. Conforme la Ficha Técnica N° 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE (inspección de fecha 13/09/2018) e imágenes del Programa Google Earth, se constató respecto del CUS N° 1811, que, “en la parte sur, se encuentra una ocupación de ladrillo, aparentemente en la etapa de secado, en la parte noreste, se observó un reservorio elevado para agua y una edificación, ambos inconclusos; Además, se verificaron veredas, vías afirmadas con sardineles, con obras de alcantarillado (buzones de las vías), nuevo (09) manzanas urbanas delimitadas, asimismo, no cuenta con cerco perimétrico que lo delimite, lo que permite el acceso de terceros; el resto del predio estatal se encuentra desocupado.
- viii. Según las imágenes del Programa Google Earth, se desprende que se trata de un terreno de topografía plana, suelo árido pedregoso, en su interior se aprecian áreas delimitadas siguiendo el orden de aparente manzaneos, mas no necesariamente cercadas; no se observa que esté siendo destinado a determinado fin; asimismo, se observa cercano a la Panamericana Norte.

10. Que, respecto al área de 11,93 m<sup>2</sup> (representa el 0,007% de “el predio”) al encontrarse inscrita a favor de terceros (Transportes Rodrigo Carranza S.A.C.), en la partida registral N° 02000778 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) y iii) del noveno considerando, “el administrado” mediante escrito presentado el 11 de octubre de 2021 (S.I. N° 26425-2021) (fojas 32) adjuntó la búsqueda catastral N° 3752198 mediante la cual se determinó que no existe duplicidad registral entre la partida registral N° 02000823 con las partidas registrales N° 07026149 y 02001911 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote.

12. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 169 797,22 m<sup>2</sup> (representa el 99,726% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4)<sup>1</sup> del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. Que, el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

**<sup>1</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

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

(...)

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.

**14.** Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en los ítems vii) y viii) del noveno considerando de la presente Resolución, según la inspección de campo realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 13 de setiembre de 2018, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE, se advirtió que el acceso es por la carretera Panamericana Norte, frente a la planta siderúrgica SIDERPERÚ y colindante a zona industrial Los Pinos. Se constata que se trata de un predio ubicado dentro del casco urbano de la ciudad de Chimbote, con topografía ligeramente inclinada, suelos arenosos. En el centro del predio, se observó lo siguiente: A) En la parte sur, se encuentra una ocupación de ladrillo, aparentemente en la etapa de secado. B) En la parte noreste, se observó un reservorio elevado para agua y una edificación, ambos inconclusos. C) Además, se verificaron veredas, vías afirmadas con obras de alcantarillado (buzones de las vías) delimitado nuevo (09) manzanas urbanas, las vías cuentan con sus respectivos sardineles, por otro lado, se constató que el predio en mención no cuenta con cerco perimétrico que delimite o cartel informativo que señale propiedad estatal, lo cual, permite el acceso de terceros. El resto del predio estatal se encuentra desocupado. Asimismo, de las imágenes satelitales de Google Earth<sup>2</sup> del período comprendido entre agosto de 2009 a noviembre de 2015, “el predio” se encuentra en la condición de desocupado, se desprende que se trata de un terreno de topografía plana, suelo árido pedregoso, en su interior se aprecian áreas delimitadas siguiendo el orden de aparente manzaneo, mas no necesariamente cercadas; no se observa que esté siendo destinado a determinado fin; asimismo, se observa cercano a la Panamericana Norte. En ese sentido, se concluye que no se cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal de posesión establecida en el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; los cuales han sido detallados en párrafo anterior.

**15.** Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- 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.

**16.** Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 1174-2020/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2009 al 2015 “el predio” conforme lo que se indica en la Ficha Técnica N° 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE y lo advertido en las imágenes del aplicativo Google Earth, se constató respecto del el CUS N° 1811, que, en la parte sur, se encuentra una ocupación de ladrillo, aparentemente en la etapa de secado, en la parte noreste, se observó un reservorio elevado para agua y una edificación, ambos inconclusos; Además, se verificaron veredas, vías afirmadas con sardineles, con obras de alcantarillado (buzones de las vías), nuevo (09) manzanas urbanas delimitadas, asimismo, no cuenta con cerco perimétrico que lo delimite, lo que permite el acceso de terceros; el resto del predio estatal se encuentra desocupado; motivo por el cual, “la administrada” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**17.** Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada”.

**18.** Que, finalmente 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.

---

<sup>2</sup> **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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 1038-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1329-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO** .- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por Susana Henríquez Hernández, por los fundamentos 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, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**