

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0157-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de febrero del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **065-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **IGLESIA CRISTIANA VEN y VE**, representada por Carlos E. Rosado Valderrama en su calidad de pastor e Hirám M. Díaz Rojas en su calidad de Secretaria, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 119 621,48 m<sup>2</sup> (11.9622 ha) ubicado en el distrito de Nepeña, 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<sup>1</sup> (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 07 de diciembre del 2021 (S.I. N° 31535-2021) la **IGLESIA CRISTIANA VEN y VE**, representada por Carlos E. Rosado Valderrama en su calidad de pastor e Hirám M. Díaz Rojas en su calidad de Secretaria en adelante "el administrado" solicita la venta directa de "el predio" con la finalidad de ejecutar el proyecto "Complejo Religioso Villa Gosén" a fin de realizar trabajo de apoyo comunal; sin embargo no invoca ninguna de las causales del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 11068151 del Registro de Predios de la Oficina Registral Chimbote (fojas 2); **b)** memoria descriptiva visado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash (fojas 4); **c)** plano perimétrico visado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash (fojas 8); y, **d)** copia del certificado de búsqueda catastral del 20 de setiembre de 2021 (fojas 9-12).

4. Que, "el administrado" sustenta su requerimiento en la causal de proyecto; razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 2) del artículo 222°<sup>2</sup> de "el Reglamento".

<sup>1</sup> Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

<sup>2</sup> Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

(...)

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, 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 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00175-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero del 2022, que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) No se encuentra contemplado en la Base Gráfica de Predios del Estado, por lo que no cuenta con CUS.
- ii) Se encuentra sobre ámbito sin inscripción registral, según el certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado” y de la consulta al Visor de Sunarp.
- iii) Se encuentra sobre ámbito de derechos mineros denominados: Don José 08 2010 (código N° 520013710) y Don José 04 2009 (código N° 010058809) en 51, 152,58 m<sup>2</sup> (42,76%) y 68 468,90 m<sup>2</sup> (57,24%), respectivamente, los que se encuentran vigentes, según la consulta en el GEOCATMIN del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico<sup>3</sup>.
- iv) 110 574,48 m<sup>2</sup> (92,44%) recae en ámbito caracterizado por niveles de susceptibilidad respecto a peligros por inundación (alto); según el GeoPortal SIGRID del Centro Nacional de Prevención de Desastres – Cenepred<sup>4</sup>; no obstante, se verificó que no recae en puntos críticos por inundación, ni zona de riesgo no mitigable.
- v) Recae totalmente sobre una quebrada, según las imágenes satelitales de Google Earth y la Carta Nacional IGN que obra en el visor GEOCATMIN; sin embargo, no se encuentra contemplada en el Portal GEOHIDRO de la Autoridad Nacional del Agua - ANA<sup>5</sup>, por lo que se recomienda que “el administrado” presente el pronunciamiento respectivo.

---

2) Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

<sup>3</sup> <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/>

<sup>4</sup> <http://sigrid.cenepred.gob.pe/sigridv3/mapa/>

<sup>5</sup> <http://snirh.ana.gob.pe/observatoriosnirh/>

- vi) Se encuentra superpuesto con solicitudes concluidas conforme se detalla: **a)** S.I. N° 24556-2014 relativo al trámite de primera inscripción de dominio, solicitado por Corporación de Inversiones Darak S.R.L., en 42,76%, concluido con Oficio N° 4503-2014/SBN-DGPE-SDAPE ; y, **b)** S.I. N° 24558-2014 relativo al trámite de primera inscripción de dominio, solicitado por Corporación de Inversiones Darak S.R.L., en 57,24%, concluido con Resolución N° 328-2019/SBN-DGPE-SDAPE.  
Cabe precisar que la S.I. N° 24558-2014 (Exp. 090-2015/SBNSDAPE) si bien se superpone parcialmente con “el predio” no se encuentra comprendido con éste.
- vii) “El administrado” no ha presentado documento alguno para acreditar la causal 2).
- viii) Sobre la zonificación, se advierte de la búsqueda realizada en diferentes portales web no se ha logrado identificar el Plan de Desarrollo Urbano ni Plano de Zonificación del distrito de Nepeña.
- ix) De la evaluación de la situación física y ocupación, se observa que se trata de un terreno de naturaleza eriaza, tipo suelo rocoso - arenoso, se encuentra sobre una quebrada seca de topografía plana y en condición de desocupado, colinda hacia el lado sur con zona lotizada con ocupaciones conformadas por viviendas, según las imágenes satelitales del Google Earth de octubre del 2009 a setiembre del 2021.

**11.** Que, estando a lo señalado en el informe preliminar detallado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76<sup>6</sup> de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

**12.** Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, 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.

**13.** Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar los documentos presentados por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

**14.** Que, finamente, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando la causal prevista en el inciso 2) del artículo 222 de “el Reglamento”, “el administrado” deberá tener en cuenta que se deberá descartar el grado de afectación que “el predio” pueda presentar con bienes de dominio de dominio hidráulico. En tal contexto, deberá presentar, de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 100 de “el Reglamento” concordado con el numeral 3 del artículo 6.1. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el documento emitido por la Autoridad Nacional de Agua que define la faja marginal del cuerpo de agua.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00158-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 00156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **IGLESIA CRISTIANA VEN y VE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

<sup>6</sup>Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**