



RESOLUCIÓN N° 0744-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 453-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GISSELA MAGALY BRAVO RODRÍGUEZ DE AVILA, ANA MARÍA BRICEÑO PELAEZ, EDITH CAJO RUIZ, KAREN MELISSA DÍAZ ZELADA, ABUNDIA HERAS LAYZA, LIDIA HERMENEGILDA HUAMANCHUMO ARROYO, NEXSI MARIA LAVI CELIS, MARIO AUGUSTO LOAYZA PAREJA, MILITZA GRISEL, MALDOADO MARTÍNEZ, FABIOLA VANESSA QUISPE RODRÍGUEZ, JHON JHARLIN RAMOS MENDOZA, MARÍA JULIANA SILVA HUERTAS y JANETT ROSANN BAUTISTA SILVA**, mediante la cual peticiona **VENTA DIRECTA** del predio de 1 705.10 m² inscrito en la Partida Registral N.° P09018662 del Registro Predial Urbano de Huaraz, ubicado en el A.H. 3 Estrellas, Mz. P – Lote 1 del 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 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 15 de marzo del 2022 (S.I. N° 07826-2022), **GISSELA MAGALY BRAVO RODRÍGUEZ DE AVILA, ANA MARÍA BRICEÑO PELAEZ, EDITH CAJO RUIZ, KAREN MELISSA DÍAZ ZELADA, ABUNDIA HERAS LAYZA, LIDIA HERMENEGILDA HUAMANCHUMO ARROYO, NEXSI MARIA LAVI CELIS, MARIO AUGUSTO LOAYZA PAREJA, MILITZA GRISEL, MALDOADO MARTÍNEZ, FABIOLA VANESSA QUISPE RODRÍGUEZ, JHON JHARLIN RAMOS MENDOZA, MARÍA JULIANA SILVA HUERTAS y JANETT ROSANN BAUTISTA SILVA**, (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo señalan que se encuentran ejerciendo la posesión del predio por más de 20 años (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Copia simple de los DNI de los administrados (fojas 4 al 16); **2)** Plano de Infraestructura P-01 del A.H. TRES ESTRELLAS (Manzana

P), Plano de lotización propuesta (L-01), Plano de Reestructuración P-01 del A.H. TRES ESTRELLAS (Manzana P), Plano de Infra estructuración (P-02), documentación técnica, firmada por el Arquitecto, con C.A.P. N.º 9197 (asistente técnico), de fecha, 21 de marzo de 2011 (fojas del 17 al 20); **3)** Informe Técnico N.º 135-2011-DpyCU-DDU-GO-MPS (fojas 21); **4)** Copia de carta dirigida a la Municipalidad Provincial del Santa de fecha 15.08.2018; 5) Constancia de Posesión N.º 1103-2012-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa de fecha 18.06.2012; 6) Copia de carta dirigida a la Municipalidad Provincial del Santa de fecha 24.10.2019; 7) Constancia de Posesión N.º 301-2013-SGIVyC-GDU-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial de Chimbote de fecha 20.09.2013; 8) Constancia de Posesión N.º 219-2013-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 15.03.2013; 9) Constancia de Posesión N.º 1240-2012-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 26.07.2012; 10) Constancia de Posesión N.º 1101-2012-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 18.06.2012; 11) Constancia de Posesión N.º 429-2013-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 04.10.2013; 12) Constancia de Posesión N.º 1108-2012-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 18.06.2012; 13) Constancia de Posesión N.º 1105-2012-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 18.06.2012; 14) Constancia de Posesión N.º 1100-2012-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 18.06.2012; 15) Constancia de Posesión N.º 1104-2012-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 18.06.2012; 16) Constancia de Posesión N.º 394-2013-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 15.05.2013; 17) Constancia de Posesión N.º 0526-2018-DIM-DDU-GO-MPS otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote de fecha 11.06.2018; 18) Copia de Informe Técnico por reestructuración de áreas de fecha 06 de marzo de 2007; 19) Copia de Informe Social N.º 103-2007-DIM-SGDU-MPS por cambio de uso a fines de vivienda de fecha 11.06.2007; 20) Copia de Oficio N.º 1137-2008-COFOPRO/OZANCH de fecha 08.04.2008; 21) Copia de Informe Técnico N.º 608-2009-DpyCU-DDU-MPS de fecha agosto 07 del 2009; 22) Copia de Notificación N.º 061-2008-DpyCU-DDU-MPS de fecha 11.06.2008; 23) Copia de Informe Técnico N.º 050-2010-DpyCU-DDU-GO-MPS de fecha 02.01.2010; 24) Copia de Informe Legal N.º 154-2010-AL-DDU-MPS de fecha 09.03.2010; 25) Copia de Resolución de Alcaldía N.º 0914 de fecha 03.09.2010; 26) Copia de Oficio N.º 12303-2010/SBN-GO-JAD de fecha 08.09.2010; 27) Copia de Informe legal N.º 214-2011-AL-DDU-MPS de fecha 26.04.2011; 28) Copia de Informe N.º 075-2011-DDU-GO-MPS de fecha 13.05.2011; 29) Copia de Resolución de Alcaldía N.º 0814 de fecha 01.07.2011; 30) Copia de padrón de moradores Mz. P1-TRES ESTRELLAS; 31) Copia de Dictamen N.º 005-2011-CORDURPV-MPS de fecha 22.08.2011; 32) Copia de Acuerdo de Concejo N.º 092-2011-MPS de fecha 14.11.2011; 33) Copia de Oficio N.º 009-2012-DDU-GO-MPS de fecha 31.01.2012; 34) Copia de EXPEDIENTE N.º 2021-0022337 de fecha 30.06.2021; 35) Copia de Oficio N.º D000536-2021-COFOPRI-OZANCH de fecha 17.08.2021; 36) Copia de EXPEDIENTE N.º 2021-0040495 de fecha 05.10.2021; 37) Copia de Oficio N.º D000536-2021-COFOPRI-OZANCH de fecha 17.08.2021; 38) Copia de Oficio N.º D000522-2021-COFOPRI-OZANCH de fecha 20.10.2021; 39) Copia de Certificado Literal de la Partida N.º P09018662; 40) Copia de 13 Declaraciones Juradas.

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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”).

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

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, 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0580-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito en la Partida Registral N.° P09018662 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huaraz, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asignado con el CUS N.° 2166.

ii) Se ubica en el Lote 1 Mz P, del A.A.H.H. Tres Estrellas, destinado al Uso de vivienda, en mérito al Acuerdo de Concejo N° 092-2011-MPS del 14.11.2011 que aprueba la Desafectación de Dominio Público del predio.

iii) Según el Asiento 00006 de la Partida N.° P09018662, “el predio” fue afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial del Santa, no existiendo Asiento de inscripción de su extinción.

iv) La documentación presentada como sustento del cumplimiento de la causal de venta 3) corresponde a las gestiones iniciadas desde el 13.11.2006, para el cambio de uso de Parque /Jardín a uso de vivienda de “el predio”, en razón a la ocupación existente, asimismo, las constancias de posesión presentadas corresponden a los lotes que forman parte de “el predio”.

v) Se ubica en zona de expansión urbana colindando con zona agrícola en proceso de urbanización, ocupado por una lotización para el uso de vivienda, sobre el cual, en marzo del 2014, existían construcciones de material precario, los cuales no contaban con servicios básicos, no siendo posible establecer el grado de consolidación de la ocupación en la actualidad. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales, App Street View del Google Earth e inspección técnica del 24.03.2014 (Ficha Técnica N.° 0716-2014/SBN-DGPE-SDS).

vi) Tiene zonificación de RDB-Zona Residencial Densidad Baja, de acuerdo al plano de zonificación, correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de Chimbote 2012-2022, aprobado por ordenanza n° 004-2014-MPS de fecha 31-01- 2014.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, de la revisión del asiento 00006 de la partida Registral N.° P09018662, se visualiza que corre inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial del Santa, por un plazo indeterminado con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, a su vez en el Asiento 00008, se ha inscrito la Desafectación de Dominio Público a privado del predio, en mérito al Acuerdo de Concejo N° 092-2011-MPS del 14.11.2011, emitida por la Municipalidad provincial del Santa.

11. Que, en ese sentido sobre “el predio” se recae en un acto administrativo vigente a favor de la Municipalidad provincial del Santa; no existiendo a la fecha asiento de inscripción de su extinción, por lo que no es posible realizar actos de disposición alguno, debiéndose declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta, directa, no correspondiendo evaluar la documentación presentada, y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución.

12. Que, en tal contexto corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia, respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso que recae sobre “el predio”, de acuerdo al artículo 46 del “ROF de la SBN”; así como a la Subdirección de patrimonio Estatal para que evalúe la extinción de la afectación en uso.

13. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00599-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0826-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **GISSELA MAGALY BRAVO RODRÍGUEZ DE AVILA, ANA MARÍA BRICEÑO PELAEZ, EDITH CAJO RUIZ, KAREN MELISSA DÍAZ ZELADA, ABUNDIA HERAS LAYZA, LIDIA HERMENEGILDA HUAMANCHUMO ARROYO, NEXSI MARIA LAVI CELIS, MARIO AUGUSTO LOAYZA PAREJA, MILITZA GRISEL, MALDOADO MARTÍNEZ, FABIOLA VANESSA QUISPE RODRÍGUEZ, JHON JHARLIN RAMOS MENDOZA, MARÍA JULIANA SILVA HUERTAS y JANETT ROSANN BAUTISTA SILVA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría y Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO