

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 575-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CORONEL FRANCISCO BOLOGNESI**, representada por Agustín Fausto Zambrano Aguilar, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos predios con continuidad física denominados "Lote 1" de 7.9498 ha (79 498,00 m²) y "Lote 2" de 1.7594 (17 594,00 m²), ubicados en el Fundo San Rafael del distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash, en adelante "los predios"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 04 de mayo del 2022 (S.I. N° 11945-2022) la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CORONEL FRANCISCO BOLOGNESI**, representada por Agustín Fausto Zambrano Aguilar (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "los predios" sin invocar causal alguna del artículo 222° de "el Reglamento", manifestando ejercer posesión sobre dicho ámbito desde el 28 de diciembre del 2014 (fojas 01 a 04). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** extracto de la partida registral N° 11282434 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz (foja 05); **2)** certificación del 02 de agosto del 2016 emitida por el Juzgado de Paz Quechcap (foja 06); **3)** constancia de posesión del 10 de marzo del 2019 singada por juez de paz juzgado de Paz del Caserío de Quechcap (fojas 07 a 08); **4)** declaración jurada singada por Walter Wilder Saavedra Morales de ser vecino colindante (foja 09); **5)** declaración jurada singada por Fidel Sebastian Colonia Broncano de venir posesionando desde el 28 de diciembre del 2014 (foja 10); **6)** memorias descriptivas y planos perimétricos y de lotización signados por ingeniero Hermilio Guillen Sánchez (foja 11 a 20); **7)** padrón de socios de "la Asociación" (fojas 21 a 27); **8)** Oficio N° 001-AA.HH.-CFB-2019 singado por representantes de "la Asociación" (foja 28); **9)** copia de cargo de la Solicitud de Ingreso N° 29300-2016, presentada el 25 de

octubre del 2016 (foja 29); **10)** Oficio N° D000177-2019-DDC ANC/MC del 26 de junio del 2019 emitido por la Directora de la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ancash del Ministerio de Cultura, acompañado de Informe N° 900090-2018-ESV/DDC ANC/MC e Informe N° D000028-2019-DDC ANC-ESV/MC y anexos (fojas 30 a 38).

4. 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, 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”).

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 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”.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01010-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2022 (fojas 39 a 48), en el que se concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido los polígonos según coordenadas UTM en DÁTUM PSAD56 consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante del “Lote 1” y del “Lote 2” de 79 447,60 m² y 17 593,77 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 50,40 m² y 0.23 m² respectivamente, dichas diferencias se encuentran dentro de las tolerancias catastrales, por lo tanto, se procederá a realizar el análisis técnico con las áreas gráficas resultantes.
- ii) En ese contexto, se determinó que el “Lote 1” se encuentra inmerso en: **a)** 79 196,28 m² (99,68%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11059860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz¹, con CUS N° 52450 (en adelante “el área disponible”); y, **b)** 251,32 m² (0,32%) en ámbito de

¹ Independizada de la partida registral N° 07116407 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, y esta a su vez del Folio 219 Tomo 09 con N° de partida N° XXVIII, con fecha inscripción del 21 de octubre de 1976.

mayor extensión inscrito a favor de la Sociedad Agrícola de Interés Social Mariscal Toribio de Luzuriaga en la partida registral N° 07110538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz²; área que a su vez presenta superposición gráfica registral con la referida partida registral N° 11059860.

- iii) Por otro lado, el “Lote 2” se encuentra inmerso en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional de Ancash en la partida registral N° 07006407 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz, sin registro CUS.
- iv) Consultado el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin, se advierte que “el área disponible” existe superposición en 79 093,74 m² (99,87%) con ámbito de derecho minero titulado con Código N° 010272494 denominado “TACLLAN”, cuyo titular es Clímaco Ulises Vivanco Luna, cuyo estrado es extinguido; y, en 102,54 m² (0,13%) con ámbito del derecho minero titulado con Código N° 520004812 denominado “MARÍA ELENA 2”, cuyo titular es Romel Rigoberto Macedo Rondan, en situación vigente.
- v) De la consulta al Geoportal Osinerming, se advierte “el área disponible” presenta superposición con derecho de servidumbre de una línea de Alta Tensión, con una afectación aproximada de 5 402,87 (6,82%) con la Línea de Transmisión denominada “L-6681”, por la concesión LL.TT. Hidrandina, otorgada a favor de Hidrandina S.A.
- vi) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa que “el área disponible” presenta superposición parcial por el lado sur con vía local afirmada, advirtiéndose que se desconoce el derecho de vía, no siendo posible determinar el área de afectación. Asimismo, se observa una quebrada seca que concluye en el Río Santa.
- vii) Asimismo, en las referidas imágenes satelitales se advierte respecto de “el área disponible” que en la imagen del 04 de julio del 2010 no existe delimitación física que restrinja el acceso a terceros; en condición de desocupado, situación que se mantiene hasta el 19 de agosto del 2013. Posteriormente, en la imagen del 26 de julio del 2016 se advierte indicios de ocupación (1%) por su lado norte. Finalmente, en la imagen de junio del 2022 se observa un incremento de la ocupación por módulos dispersos, de tipo vivienda, representando aproximadamente un 5% de “el área disponible”.
- viii) En relación a ello, se advierte que en la Ficha Técnica N° 2478-2018/SBN-DGPE-SDS, que contiene información sobre la inspección efectuada en 26 839,97 m², asociada al CUS N° 52450, llevada a cabo del 27 de setiembre del 2016 por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se verificó que el terreno se encuentra parcialmente ocupado con un área de 2,8340 ha, donde se viene desarrollando la denominada “Asociación Regional de Huascarán – Los Reservistas”, con aproximadamente más de doscientas (200) ocupaciones para uso de vivienda, y que según declaraciones, vienen ocupando el terreno un año y ocho meses; sin embargo, por el estado de los materiales se determinó que tienen menos de un año de antigüedad. Las viviendas son construcciones precarias de material removible y ligero, tales como esteras, plásticos, calamina y madera. Cabe precisar que “el área disponible” se superpone en 26 760,23 m² (33,79%) con el área inspeccionada conforme al Plano Perimétrico N° 3713-2016/SBN-DGPE-SDS de fecha 02 de noviembre del 2016.

10. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que, el “Predio 2” se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional de Ancash; corresponde indicar que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre esta área, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sétimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, por otro lado, en cuanto al “Predio 1”, se advirtió que 79 196,28 m² (99,68%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11059860; asimismo, 251,32 m² (0,32%) recaen en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Sociedad Agrícola de Interés Social Mariscal Toribio de Luzuriaga en la partida registral N° 07110538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz; y a su vez, presenta superposición gráfica registral con la referida partida registral N° 11059860; considerando lo descrito en el artículo 95.3 de “el

² Interdependizada del Folio 63 Tomo 9 con N° de partida VII, con fecha inscripción del 24 de abril de 1981.

Reglamento”³, se procederá a evaluar la solicitud de “la Asociación” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) Para el inciso 4): 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”).

12. Que, en el presente caso, “la Asociación” manifiesta ejercer posesión desde el 28 de diciembre del 2014; por lo que, no se cumple con el presupuesto exigido para las causales posesorias referidas al ejercicio de la posesión anterior al 25 de noviembre del 2010; ello aunado a lo advertido en el **ítem vii)** del noveno considerando de la presente Resolución, en el que se detalla que según las imágenes satelitales del Google Earth, el 04 de julio del 2010 no existe delimitación física que restrinja el acceso a terceros; en condición de desocupado, situación que se mantiene hasta el 19 de agosto del 2013; y, que posteriormente, el 26 de julio del 2016 se advierte indicios de ocupación (1%) por su lado norte, que finalmente en junio del 2022 ostentarían un incremento de la ocupación por módulos dispersos, de tipo vivienda, representando aproximadamente un 5% de “el área disponible”; situación que se ratifica con la inspección realizada a un área de mayor extensión, por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 27 de setiembre del 2018, asociada al CUS N° 52450, recogida en la Ficha Técnica N° 2478-2018/SBN-DGPE-SDS, en la cual se precisa, entre otros, que la denominada “Asociación Regional de Huascarán – Los Reservistas”, que según declaraciones viene ocupando el terreno un año y ocho meses con aproximadamente más de doscientas (200) ocupaciones para uso de vivienda; sin embargo, se determinó que por el estado de los materiales tienen menos de un año de antigüedad.

13. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo a lo manifestado por “la Asociación” y a lo consignado en la Ficha Técnica N° 2478-2018/SBN-DGPE-SDS; la solicitud de venta directa de “la Asociación” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo segundo considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Asociación”.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la Asociación”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

15. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0712-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022; y, los Informes Técnico Legales N° 0956-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 0957-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022.

³ **Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición**

95.3 Los casos de duplicidad registral, **en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad**, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CORONEL FRANCISCO BOLOGNESI**, representada por Agustín Fausto Zambrano Aguilar, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario