

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1026-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 457-2022/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 Francisca Henríquez Hernández, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 170 430,00 m², ubicada en la carretera Panamericana al noroeste de Chimbote, km 435, Lote B, Sector Zona Industrial Los Pinos, en el 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 19 de abril del 2022 (S.I. N° 10783-2022) la **ASOCIACIÓN DE LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA DEL PARQUE INDUSTRIAL PILOTO DE LAS MYPES**, representada por Susana Francisca Henríquez Hernández, (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 a 04). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** partida registral N° 11022287 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 05 a 19); **2)** plano perimétrico – localización (P-01) y memoria descriptiva (fojas 20 a 23); **3)** partida registral N° 02000823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 24 a 29); **4)** copia certificada notarialmente de Resolución de Alcaldía N° 0857 del 05 de diciembre del 2005 emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 30 a 31); **5)** copia certificada notoriamente de constancia de ministración de posesión emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (foja 32); **6)** certificado de búsqueda catastral emitido el 23 de agosto del 2021 por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 33 a 34); **7)** acta de constatación notarial extendida por notario Eduardo Pastor La Rosa (fojas 35 a 36); **8)** veinticuatro (24) tomas fotográficas (fojas 37 a 47); y, **9)** Resolución de Alcaldía N° 0857 del 05 de diciembre del 2005 emitida por la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 48 a 49).

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” 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, 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 administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00579-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2022 (fojas 51 a 59), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según las coordenadas UTM en Datum PSAD56 – Zona , proporcionadas por “la administrada” en la documentación técnica presentada, se advierte que el área gráfica resultante es de 172 245,74 m² (que excede en 1 815,74 m² a lo solicitado); no obstante, siendo que dicha área se superpone con el ámbito inscrito en la partida registral N° 02000823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, la misma que señala “la administrada” en su escrito, se realizó la evaluación en base al área de 170 430,00 m².
- ii) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado (Geocatastro), se verificó que “el predio” corresponde al área inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 02000823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 1811.
- iii) De la revisión de la plataforma GIS del Mapa Energético Minero, se evidencia que “el predio” se ve afectado por tramos de Media Tensión ELNM por el lado Sur en una medida de 125 ml y por su lado Norte afectado por un tramo de 110 ml, sin embargo, no es posible determinar el ámbito aproximado afectado por faja de servidumbre, ya que no se conoce el voltaje y por consecuencia el ancho mínimo de faja. Sin perjuicio de ello, de la revisión de la imagen del aplicativo Street View del Google Earth de setiembre del 2015, se observa que las líneas de mediana tensión están ubicadas siguiendo el trazo de las vías habilitadas.
- iv) De la consulta a la plataforma GEOCATMIN – INGEMMET, se advierte que “el predio” se superpone en un área de 285,60 m² (0.17%) por Concesión Minera N° 030027504, denominada RESEVIL SR.L. con titularidad a favor de Vilma Lorena García De la Cruz.

- v) Del acervo documentario de la SBN se observa la S.I. N.º 26722-2019, mediante el cual la Municipalidad Provincial del Santa, presentó el Informe Técnico N.º 748-2019-PAC-DPU-SGPUyE – GDU-MPS y el Plano de Sección Vial (SV-1) que señala que “el predio” de 170 430,00 m² se encuentra afectado en 17 649,3139 m² (10,35%) con la “Avenida 2 s/n” – Sección Vial de 30,00 ml y en 10,6036 m² (0,01%) con la “Carretera Panamericana Norte” – Sección vial de 55,00 ml, acorde al Plano de Propuesta Vial del Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022 y sus modificatorias, aprobado por las Ordenanzas Municipales Nros. 012-2016-MPS y 016-2017-A/MPS de fecha 31/05/2016 y 12/07/2017, respectivamente. Cabe precisar que al ser el porcentaje de superposición con la “Carretera Panamericana Norte” mínimo, es posible que éste sea únicamente de orden gráfico.
- vi) De acuerdo con las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 08 de junio del 2009, “el predio” presenta cerco perimétrico parcial por su lado sur, el cual colinda con la carretera Panamericana Norte; observándose al interior un trazado de lotización que comprende nueve (09) manzanas que abarcan áreas en el rango de 4000 m² a 14 000 m² sobre las cuales no se observan edificaciones, sin perjuicio que en el norte de “el predio” se aprecie el inicio de la construcción de un pozo de agua. Posteriormente, en la imagen del 04 de noviembre del 2013, se observa el incremento de manzanas con obras de veredas de concreto, definiendo áreas de circulación; sin embargo, continua sin observarse edificaciones.
- vii) Asimismo, corresponde indicar que en la inspección técnica realizada el 13 de setiembre del 2018 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, recogida en la Ficha Técnica N.º 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE, se constató respecto del CUS N.º 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), nueve. (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.

10. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el cuarto y octavo considerando de la presente resolución, evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada.

11. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso 4) del artículo 222º de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si cumple con los requisitos para la causal de posesión regulada por el inciso 4) del artículo 222º de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N.º DIR00002-2022/SBN”: **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)** el ejercicio de posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, corresponde indicar que la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, mediante Informe N.º 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio del 2022, precisa, entre otros, que: “ (...) *la prueba documental de la posesión debe guardar congruencia con los demás documentos que obran en el expediente abierto para tramitar la solicitud, así como con la información catastral y administrativa (informes de supervisión, fichas técnicas, entre otros) que obra en el legajo del Código Único SINABIP del predio materia de interés. Dicha congruencia debe tener en cuenta la dimensión del área que se inspeccionó y se inscribió en primera de dominio respecto de la dimensión del área y actividad a la que se destina el predio solicitado en venta directa por la causal establecida en el inciso 4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151. En suma, debe efectuarse una detallada revisión de la información documental para determinar en función al área solicitada la real situación del predio.*”

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vi) del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 08 de junio del 2009 al 04 de noviembre del 2013, se visualiza en el interior de “el predio” áreas delimitadas siguiendo el orden de aparente manzaneos, sin delimitación con obra civil de carácter permanente, cuenta con un cerco perimétrico parcial por el lado sur de “el predio”; lo cual es corroborado en la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, en el CUS N.º 1811, con fecha 13 de setiembre del

2018, recogida en la Ficha Técnica N° 1372-2018/SBN-DGPE-SDAPE, según la cual, se indica que, en la parte sur del predio inspeccionado, 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), nueve (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. En consecuencia, la solicitud de venta directa de “la administrada” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, 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 con 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° 0866-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre del 2022 y, el Informe Técnico Legal N° 1125-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre del 2022.

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 Francisca Henríquez Hernández, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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