

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1032-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 467-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA LA PLANICIE DE CHICAMA**, representada por Rocío Del Pilar Vásquez Guzmán y Angélica Yesenia Correa Rojas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2,2016 ha (22 015,94 m²) m² ubicado en el Sector Puerto Malabrigo, en el distrito de Razuri, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, 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 TULO 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 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 25 de abril del 2022 (S.I. N° 11249-2022), la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA LA PLANICIE DE CHICAMA**, representado por Rocío Del Pilar Vásquez Guzmán y Angélica Yesenia Correa Rojas (en adelante “la Asociación”), solicitan la venta directa de “el predio manifestando encontrarse en posesión, sin embargo, no señalan de manera expresa la causal del artículo 222° de “el Reglamento”, en el que sustente su pedido (fojas 6). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simples de los D.N.I de las representantes de “la Asociación” (fojas1); **b)** Memoria descriptiva de febrero de 2022, suscrita por el ingeniero civil Gian Franco Sarmiento, con Registro C.I.P N° 247161 (HABILITADO); **c)** Plano de Ubicación y Localización U-01 de febrero de 2022. o Memoria descriptiva del Plano Perimétrico, Lotización y Manzaneo de la Asociación Pro

Vivienda La Planicie de Chicama – distrito de Razuri – provincia de Ascope – departamento de La Libertad; **d)** Certificado Literal de la Partida N° 11414241 O.R. de Trujillo.

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 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 procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 0897-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11414241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, signado con el CUS N° 153111.
- ii)** Se encuentra dentro del ámbito materia de concesión temporal vigente otorgado a favor de Acciona Energía Perú S.A.C., mediante la Resolución Ministerial N° 424-2021-MINAM/DM publicado 08.12.2021, para desarrollar los Estudios de Factibilidad relacionados a la actividad de generación de energía eléctrica para la futura Central Eólica “Parque Eólico Malabrigo”, por el plazo de 24 meses, contados a partir de su publicación.
- iii)** El CUS N° 153111, se encuentra incorporado al Portafolio de predios del Estado sin propuesta de subasta, con código vigente N° 967-2021.
- iv)** De la situación física – temporal de “el predio” se visualiza que se trata de un predio de topografía plana, próximo al litoral, fuera del Zona de Playa Protegida, ya que se

encuentra sobre un acantilado, ocupado por edificaciones construidas de material precario algunas sin techo, y otras de adobe en proceso de construcción, todos sin indicios de vivienda, así como cercos parciales de plástico, de materiales de construcción apilados (piedras, arena y ladrillos de adobe), tanques de polietileno, cilindros, demarcaciones de áreas con palos y piedras alineadas, siendo una ocupación posterior a octubre de 2021. Evaluación física sustentada en la Ficha Técnica N° 151-2022/SBN-DGPE-SDS (fecha de inspección de 15.03.2022), y el histórico de imágenes satelitales del Google Earth (periodo 2002- 2021), y foto del Street View (año 2013).

v) “La administrada” no presentó documentación que sustente su posesión sobre “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

10. Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “el predio” es un bien de titularidad del Estado. Por otro lado, toda vez que “la Asociación” no ha precisado la causal en la cual sustenta su requerimiento; en su solicitud indica que ejerce posesión de “el predio”, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud “la asociación” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada, siendo detallados 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) ejercer 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) ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución, y según las imágenes satelitales de Google Earth disponibles del 2002- 2021, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, se encuentra sobre un acantilado, ocupado por edificaciones construidas de material precario algunas sin techo, y otras de adobe en proceso de construcción, todos sin indicios de vivienda, así como cercos parciales de plástico, de materiales de construcción apilados, tanques de polietileno, cilindros, demarcaciones de áreas con palos y piedras alineadas, siendo una ocupación posterior a octubre de 2021.

12. Que, por otro lado, se identificó la Ficha Técnica N° 151-2022/SBN-DGPE-SDS, que recoge información de la inspección realizada el 15 de marzo del 2022 por profesionales de la Subdirección de Supervisión - SDS, sobre un área de mayor extensión de 48 199,31 m², que involucra “el predio”, el cual se encuentra ocupada por aproximada diez (10) edificaciones construidas de plástico, palos, calaminas, estera, algunas con techo de calamina; pocas de adobe en proceso de construcción, todos sin indicios de vivienda; lo que corrobora lo advertido en las imágenes del aplicativo Google Earth; en tal contexto ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la solicitud de “la Asociación” no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

13. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, de volver a solicitar la venta directa de “el predio” por causal distinta, se deberá considerar consultar a la entidad competente respecto a la superposición de “ el predio” con la concesión temporal vigente otorgado a favor de Acciona Energía Perú S.A.C., para desarrollar los Estudios de Factibilidad relacionados a la actividad de generación de energía eléctrica para la futura Central Eólica “Parque Eólico Malabrigo”; siendo que se hace indispensable determinar su libre disponibilidad.

14. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00876-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1135-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA LA PLANICIE DE CHICAMA**, representado por Rocío Del Pilar Vásquez Guzmán y Angélica Yesenia Correa Rojas, por los argumentos 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 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