

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1249-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 671-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARY PATRICIA CHINCHA OJEDA y LUIS ALBERTO BASUALDA FLORES**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área 175,00 m² ubicado en el Sector Vesique, módulo 2, Lote 09, del Balneario de Vesique, distrito de Samanco, provincia 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 sus 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 (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 18 de mayo de 2022 (S.I. N° 13197-2022) (fojas 1 al 3), por **MARY PATRICIA CHINCHA OJEDA y LUIS ALBERTO BASUALDA FLORES** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, señalando la causal c) del artículo 77 del D.S.007-2008/VIVIENDA, normativa derogada a la fecha de la presentación de la solicitud de venta directa. Para tal efecto adjuntan, la documentación siguiente: i) copia del DNI de “los Administrados” (fojas 4 al 7); ii) certificado literal de la partida N° 11060097 del registro de predios emitida por la oficina registral de Chimbote (fojas 8 al 13), iii) certificado de búsqueda catastral emitida por la oficina registral de Chimbote (fojas 14 al 15), iv) copia del contrato de compra venta de transferencia del bien inmueble de fecha 21 de abril del 2017 (fojas 16 al 20), v) copia de la declaración jurada individual de cinco (05) vecinos que constatan la posesión de los administrados (fojas 21 al 32), vi) copia de la constancia de posesión emitida por la Gobernación de Samanco de fecha 19 de setiembre de 1994 (fojas 33), vii) copia del oficio N° 0325-2010-A/MDS/CEMB emitida por la Municipalidad Distrital de Samanco (fojas 34 al 35); viii) copia del oficio N° 0305-2010-

A/MDS/CEMB emitida por la Municipalidad Distrital de Samanco (fojas 36 al 37); **ix**) copia de la constancia domiciliaria emitida por el Ministerio del Interior -Gobernación del distrito de Samanco, tenencia de gobernación del Balneario de Besique de fecha 20 de abril del 2011 (fojas 38); **x**) copia del certificado domiciliario N° 038-2011-SGE emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco, provincia del Santa-Ancash , subgerencia de Ecología y proyección social (fojas 39); **xi**) copia de la resolución de gobernación N° 845-2012-1505-IN/GP-Santa(fojas 40), **xii**) constancia de otorgamiento de garantías emitido por el Ministerio del Interior, dirección general de gobierno interior, gobernación provincial del santa- Chimbote (fojas 41al 43), **xiii**) copia de la Resolución de Gobernación N° 006-2013-1508-IN/GDS/P-SAN (fojas 44 al 45), **xiv**) copia del certificado de servicios como empleado -almacenero emitido por la Agencia de Aduana de la Negociación Azucarera Nepeña S.A. (fojas 46); **xv**) copia certificada de denuncia policial suscrita por el secretario de la comisaria PNP de Samanco (fojas 47 al 48); **xvi**) fotografías del predio materia en consulta (fojas 49 al 87), **xvii**) copia de Resolución de gobernación N° 01-2009-IN-1508-ANCASH-SANTA-GDS emitida por el Ministerio del Interior-Dirección General de Gobierno Interior, gobernación del distrito de Samanco(fojas 88 al 93); **xviii**) copia de solicitud ingresada a la Defensoría del Pueblo (fojas 94 al 97); **xix**) copia de oficio múltiple N° 008-2014/MDS/A emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco (fojas 98); **xx**) copia de oficio múltiple N° 0166-2010/A/MDS emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco (fojas 99); **xxi**) copia de oficio múltiple N° 001-2014/A/MDS emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco (fojas 100), **xxii**) copias de invitación a la fiesta de aniversario Cruz de Vesique 2018 (fojas101 al 102); **xxiii**) acta de compromiso de incorporación de la asociación de los moradores de los módulos de Vesique al proyecto de inversión “ Habilitación Urbana Progresiva del anexo de Vesique “ (fojas 103 al 104); **xxiv**) copia de tríptico de programación del evento “ santísima cruz de Vesique” (fojas 105 al 106), **xxv**) fotografías del evento (fojas 107 al 118); **xxvi**) memoria descriptiva sin firma del profesional técnico (fojas 119 al 128); **xxvii**) copia de plano perimétrico sin firma de profesional técnico (fojas 129); **xxviii**) copia de plano de distribución (fojas 130); **xxix**) copia de plano de cimentación sin firma de profesional técnico (fojas 131); **xxx**) copia de plano de instalaciones sanitarias-agua (fojas 132), **xxxi**) copia de plano de instalaciones sanitarias-desagüe (fojas 133), y, **xxxii**) copia de plano de instalaciones eléctricas (fojas 134),

4. Que, en ese contexto conforme a la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar los procedimientos a la normativa vigente. En tal sentido se adecua el presente procedimiento a la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

7. 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”).

8. 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

9. 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.

10. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “los administrados” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00949-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio del 2022 (fojas 138 al 142), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Recae totalmente sobre área de mayor extensión (628 162,32 m²), inscrita en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), con CUS N° 57155.
- ii. Se descarta que “se encuentre sobre Línea de Playa o Zona de dominio restringido, información contrastada con base gráfica temática referencial de la LAM del GEOCATASTRO -SBN.
- iii. Se ve afectado al 100% por Catastro minero: 030001719, titular Alejandro Isidro Cerna Yáñez, concesión María Lucrecia, en estado titulado, así como también superpuesto con Catastro minero N° 110001616, titular Carlos Zuzunaga Rosales, concesión GANESHA, en Estado titulado.
- iv. Se encuentra afectado en su totalidad por proceso judicial, N° 088-2011, de materia legal prescripción adquisitiva, en estado concluido.
- v. El CUS N° 57155, se encuentra incorporado al Portafolio de predios del Estado en 99.68%, con Registro N° 803-2021, sin propuesta de venta por subasta pública.
- vi. La Constancia de posesión de fecha 19.09.1994, emitida por la Gobernación de Samanco, a favor del Sr. Roger Víctor Chinchá Carranza (anterior ocupante), como posesionario del lote 9, Módulo 2, del distrito de Samanco, provincia del Santa, departamento de Ancash, corresponde a “el predio”, certeza establecida por la asociación con la Constancia domiciliaria emitido por el Ministerio del Interior de fecha 20.04.2011, y el Certificado Domiciliario otorgado por la Municipalidad Distrital de Samanco, de fecha 22.08.2011.
- vii. “Los administrados”, para demostrar la relación de los documentos presentados para acreditar la causal de venta, han presentado el Contrato de compra venta de fecha 21.04.2017, del inmueble ubicado en la Calle Cactus Módulo 2 Lote 9 “el predio”, otorgado por Roger Víctor Chinchá Carranza a favor de “los Administrados”.
- viii. “El predio” forma parte de una habilitación en proceso de consolidación de viviendas de playa, sobre el cual se ha levantado una edificación de un piso construido con bloquetas de concreto y albañilería armada, cuya antigüedad es anterior al 25 de noviembre de 2010. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales periodo 2009 – 2021 y App Street View del Google Earth.

12. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que la constancia de posesión emitida por la Gobernación de Samanco el 19 de setiembre de 1994, señala un área menor a la solicitada (150.00 m²).

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 03154-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre del 2022 (fojas 143 al 145) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole lo

siguiente: **i)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, y; **ii)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales.

14. Que, es pertinente mencionar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección señalada por “los administrados” en su solicitud de venta directa; sin embargo, de acuerdo al Acta de Constancia, no pudo ser notificado toda vez que “no se ubica dicha dirección en Samanco”.

15. Que, mediante escrito presentado el 16 de setiembre de 2022 (S.I. N° 24503-2022) (fojas 146 al 147), “los administrados” solicitan adjuntar documentación al presente expediente con la finalidad de dar viabilidad a la venta directa de “el predio”. Para tal efecto adjuntan, la documentación siguiente: **i)** copia de la declaración jurada de autenticidad (fojas 148), **ii)** copia de declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado (fojas 149), y, **iii)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 150 al 153).

16. Que, en ese contexto y previa evaluación integral de todos de los documentos adjuntos señalados en el párrafo precedente, esta subdirección emitió el Oficio N° 04130-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2022 (fojas 154 al 156), (en adelante “el Oficio”); requiriéndole presentar documentación que sustente la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 09 de noviembre de 2022, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Diana Gutiérrez Pérez, identificada con DNI N° 32974428, indicando que es empleada. En ese sentido, se le tiene por bien notificados al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444¹ aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **24 de noviembre del 2022**.

18. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, “los administrados” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final 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

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

Nº 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada Nº 1221-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal Nº 1399-2022/SBN-DGPE-SDDI de 16 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARY PATRICIA CHINCHA OJEDA y LUIS ALBERTO BASUALDA FLORES**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I Nº 19.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI