

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0891-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 731-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LIZARDO LEÓN ÁLVAREZ** y **MARÍA BASILIA ENCO ACOSTA DE LEÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,0660 ha (10 659,72 m²), ubicada en el Sector la Cumbre, en el distrito de Samanco, provincia de Santa y 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 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 06 de junio del 2022 (S.I. N° 14796-2022), **JOSÉ LIZARDO LEÓN ÁLVAREZ** y **MARÍA BASILIA ENCO ACOSTA DE LEÓN** (en adelante “los Administrados”) solicitan la venta de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 a 02). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de sus Documentos Nacionales de Identidad (fojas 03 a 04); **2)** copia de solicitud presentada con fecha 13 de marzo del 2020 al Juzgado de Paz de Samanco (foja 05); **3)** copia de acta de constatación emitida por el Juzgado de Paz de Samanco de fecha 08 de setiembre del 2020, acompañada de dos (02) declaraciones juradas y seis (06) tomas fotográficas (fojas 06 a 10); **4)** Oficio N° 2464-13-COFOPRI/OZANCH de fecha 19 de agosto del 2013 emitido por el Jefe de la Oficina Zonal de Ancash (foja 11); **5)** memoria descriptiva y plano perimétrico singados por ingeniero agrónomo Jorge Quevedo Medina, y visados por COFOPRI - Oficina Zonal de Ancash (fojas 12 a 14); **6)** copia de Certificado de Damnificado N° 1854 emitido por el coronel E.P. jefe político militar de la zona de emergencia de la costa de fecha 10 de agosto del 1970 (foja 15); **7)** certificado emitido por la Región Agraria IV – Agencia Rural de Chimbote de fecha 15 de enero de 1980 (foja 16); **8)** copia de Oficio N° 126-79-JCUTC-ORDENOR-CENTRO de fecha 08 de febrero del 1979 (foja 17); **9)** solicitud de inspección presentada el 02 de marzo de 1979 por José Lizardo León Álvarez ante la Sub Zona Agraria de Chimbote (fojas 18 a 19); **10)** certificado emitido por la Región Agraria IV – Agencia Rural

de Chimbote de fecha 15 de enero de 1980 (foja 20); **11**) copia de Declaración jurada de Autoevaluó por concepto del año 1977 (HR y PU) (fojas 21 a 24).

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2022 (fojas 25 a 30), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el visor de SUNARP, se advirtió que “el predio” se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección de Reforma Agraria y Sentamiento Rural del Ministerio de Agricultura en la partida registral N° 07051859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 3318.
- ii)** De la revisión de la partida registral N° 07051859, se advierten diversas anotaciones de desmembración, advirtiendo que no existe anotación del área remanente, asimismo, que la poligonal aportada a la Base gráfica de propiedades del Estado corresponde al área primigenia, en ese sentido es de carácter referencial. Al respecto, en el Certificado de Búsqueda Catastral del 24 de marzo del 2021, que obra en el Expediente N° 899-2020/SBNSDDI (S.I 07643-2021), se concluye que la referida partida registral N° 07051859, corresponde al predio matriz Fdo. Tambo Real, al no contar con un plano físico en el título archivado y tampoco información de la descripción literal en la citada partida, no es posible graficar y ubicar, de lo cual se concluye que presenta un área remanente indeterminada.
- iii)** Asimismo, se advierte que gráficamente también se superpone en: **i)** 644,73 m² (6,05%) con ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional Provias Nacional del MTC, en la partida registral N° 11136420 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote; y, **ii)** 7 555,82 m² (70,88%) con ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, anotado, en la partida registral N° 07002448 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con

CUS N° 56226; no siendo posible descartar la existencia de duplicidad registral con el ámbito inscrito en la referida partida registral N° 07051859.

- iv) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que en mayo del 2018 “el predio” se encuentra parcialmente ocupado en un área aproximada de 2 230,90 m² (20,93%), en cuyo perímetro este cercado por la zona norte, este y oeste restringiendo el acceso, no obstante, por la zona sur, además en su interior existe tres (03) edificaciones, dos (02) están techadas con áreas aproximadas de 111,04 m² (1,04%) y 38,60 m² (0,36%) sin techar con 35,04 m² (0,33%).

10. Que, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento de venta directa, mediante Oficio N° 00429-2023/SBN-DGPE-SDDI, reiterados con Oficios N° 01235-2023/SBN-DGPE-SDDI y 02266-2023/SBN-DGPE-SDDI de 26 de enero, 15 de marzo y 19 de mayo de 2023, respectivamente, se solicitó a la Municipalidad Provincial de Santa (en adelante “la Municipalidad”), nos informe si: i) si “el predio” se encuentra en zona urbana o zona de expansión urbana; y, ii) precise la zonificación establecida y la normativa que lo aprueba; remitiéndonos la documentación técnica y legal correspondiente. Requerimiento que fue atendido con Oficio N° 119-2023-GDU-MPS presentado el 01 de setiembre de 2023 (S.I N° 23788-2023) con el cual “la Municipalidad” informa que “el predio” se encuentra fuera del área urbana, así como, fuera de la zona expansión urbana, señalando que recae en zona de Protección tipo III (Zona de Protección de Colinas y Lomadas).

11. Que, en ese contexto, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Dirección de Reforma Agraria y Sentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, que superpone con propiedad del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional Provias Nacional del MTC y que se encuentra fuera de del área urbana y de la zona expansión urbana; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “los Administrados”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

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° 00822-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0993-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JOSÉ LIZARDO LEÓN ÁLVAREZ** y **MARÍA BASILIA ENCO ACOSTA DE LEÓN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TECERO.- 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI