

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1032-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de octubre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° **812-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGRO EXPORTADORA YURI PAMPA**, representado por su presidente Francisco Flores Samana, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1,200.3969 hectáreas (12 006 649,19 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Samanco, provincia del 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 51º y 52º 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 05 de julio de 2023 (S.I. N° 17284-2023), la **ASOCIACIÓN AGRO EXPORTADORA YURI PAMPA**, representado por su presidente Francisco Flores Samana, en adelante "el Administrado" solicita la venta directa de "el predio" por la causal 3) del artículo 222º de "el Reglamento" (fojas 1 al 6). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia del documento de identidad nacional del representante de "el Administrado" (fojas 7); **b)** copia legalizada del certificado de vigencia de la solicitud N° 2023-402030157 del 04 de julio de 2023 (fojas 8 y 9); **c)** copia legalizada de la escritura pública del cambio de denominación social y modificación parcial del estatuto del 29 de abril 2022 (fojas 10 al 12); **d)** copia de la anotación de inscripción del título N° 2022-01365183 (fojas 13); **e)** copia de la constancia de otorgamiento de garantías posesorias del 18 de junio de 2010 (fojas 14); **f)** copia de ocho (08) actas de inspección ocular del 11 de junio del 2010 (fojas 15 al 22); **g)** copia de ocho (08) constancias de posesión de predio agrícola de fecha 03 de diciembre del 2012 y 27 de diciembre del 2012 (fojas 23 al 30); **h)** copia del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 628474 del 13 de octubre de 2022 y su gráfico de evaluación técnica (fojas 31 al 33); **i)** copia de informe técnico N° 009077-2022-Z.R.N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT de fecha 01 de diciembre de 2022 (fojas 34); **j)** copia del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 2778778 del 8 de mayo de 2023 y su gráfico de evaluación técnica (fojas 35 al 37); **k)** copia del informe técnico N° 003759-2023-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT de fecha 16 de mayo de 2023 (fojas 38 y 39); **l)** copia de un CD (fojas 40); **m)** copia de

memoria descriptiva firmada por Francisco Marcos Albites, verificador común, CIV N° 003591 VCZRVII (fojas 41 al 44); **n)** copia del plano perimétrico firmada por Francisco Marcos Albites verificador común, CIV N° 003591 VCZRVII (fojas 45).

4. 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”).

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° 01127-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre del 2023 (fojas 46 al 52), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta en el visor de la Sunarp, se verifica que se encuentra en su totalidad en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Proyecto Especial Chinecas, en la partida registral N° 11003931 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 756;
- ii) De la revisión de los Certificados de Búsqueda Catastral N° 6284743 del 13.10.2022 y N° 2778778 del 08.05.2023, expedidos por la Oficina Registral de Chimbote, se advierte que en relación a “el predio” se concluye que un área de 33.6496 ha o su equivalente de 336 496 m<sup>2</sup> (2,80%) presenta superposición con la partida N° 07024582 del Registro de Predios de Chimbote, inmatriculado a favor del Concejo Provincial del Santa en el año 1991. Es preciso mencionar, que en el Visor Sunarp, también se observa que “el predio” está parcialmente comprendido en esta partida. Mientras que el CBC concluye, que en relación al resto de la extensión de “el predio”, no hay superposiciones con predios inscritos.
- iii) Considerando que “el predio” se encuentra ubicado en zona ribereña al mar, corresponde efectuar la evaluación respecto a la Ley de Playas (Ley N° 26856), verificándose que no cuenta con LAM oficial, por lo que se digitalizó un trazo de la LAM referencial, determinándose que aproximadamente el 20 096,00 m<sup>2</sup> (0.17%) se encuentra en ámbito de la Zona de Dominio Restringido – ZDR, dado que parte de su área se ubica en la franja de 200 metros a continuación de la Zona de Playa, donde aparentemente hay continuidad geográfica.
- iv) En razón a lo expuesto, “el predio” no es de propiedad del Estado, por lo que la SBN no tiene competencia para evaluar la disposición del predio solicitado en venta; asimismo, en relación al área

que recae en ZDR constituye un área residual de forma irregular que representa menos del 1% del área solicitada, sujeto a la obtención de la LAM oficial.

- v) El 93,49% de “el predio” se encuentra comprendido gráficamente en la Comunidad Campesina denominada “Controversia”, reconocida por la Transferencia de COFOPRI, D.S.-018-2014-VIVIENDA, según la consulta en el visor SICAR del Ministerio de Desarrollo Agrario.
- vi) De la imagen satelital del Google Earth del periodo 03/2011 a la más actual del 03/2023, el cual es usado de apoyo referencial, se desprende que es un terreno eriazo, topografía variada, de pendiente suave que inicia cerca a la playa y culmina en elevación ubicada al norte de “el predio”, se evidencia desocupado y sin vestigios de alguna actividad existente.

10. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es competente para realizar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56<sup>o</sup>1 de “el Reglamento”; razón suficiente para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”, debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el Administrado”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00894-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1130-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN AGRO EXPORTADORA YURI PAMPA**, representado por su presidente Francisco Flores Samana, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

#### **FIRMADO POR:**

**Carlos Reátegui Sánchez**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

<sup>1</sup> Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.