

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 107-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de febrero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 559-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS AGROINDUSTRIALES “EL HORNITO”**, representada por **RICARDINA BENITA HUAMÁN HUERTA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 108 960,00 m<sup>2</sup>, ubicada en al este de la Urbanización Progreso Nery, altura del Km. 295 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash, que se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11025860 de la Oficina Registral de Casma, signado con Registro SINABIP N° 4694 del Libro de Ancash, CUS N° 81575, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de noviembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de setiembre de 2015 (S. I N° 22465-2015), Ricardina Benita Huamán Huerta, representante de la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS AGROINDUSTRIALES “EL HORNITO”** (en adelante “la asociación”), solicita la venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento” respecto de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Ricardina Benita Huamán Huerta (fojas 4); **2)** copia legalizada de la Constitución de Asociación Civil denominada Asociación de Criadores de Porcinos “El Hornito” – Huarney (fojas 5); **3)** copia simple de la anotación de inscripción del Título N° 2014-00000751 del 28 de marzo

de 2014 emitido por la Oficina Registral de Casma (fojas 9); **4)** copia simple de la partida registral N° 11025860 de la Oficina Registral de Casma (fojas 10); **5)** copias simples del plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva de “el predio” solicitado, firmado por el verificador, Ingeniero Civil CIP 53253, Edwin G. Solano Castañeda (fojas 12); **6)** copias legalizadas del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 003-2014-MPH-GGT del 9 de diciembre de 2014, Constancia de Zonificación y Vías N° 003-2014-MPH-GGT del 9 de diciembre de 2014 y Certificado de Compatibilidad de Uso N° 010-2014-MPH-GGT del 17 de diciembre de 2014, emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 15); **7)** copia certificada del Acta de Constatación de fecha 14 de setiembre de 2010, emitido por la Corte Superior de Justicia del Santa del Juzgado de Paz de Primera Nominación Huarmey – Ancash del Poder Judicial (fojas 18); **8)** copia certificada de la Fe de Erratas de la Certificación Posesoria en Terrenos Eriazos N° 001-2013-MPH-GDUR de fecha 20 de febrero de 2013, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 20); **9)** copia legalizada del Registro de Padrón Socios (fojas 22); y **10)** copia certificada del Acta N° 21 de la Asamblea General Extraordinaria de la Asociación Pequeños Agroindustriales “El Hornito” del 15 de noviembre de 2014 (fojas 22).



**4.** Que, es conveniente señalar que mediante Resolución N° 101-2015/SBN-DGPE del 23 de julio de 2015 la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal –DGPE declaró infundado el recurso de apelación presentado por la misma peticionante **Ricardina Benita Huamán Huerta, representante de la Asociación de Pequeños Agroindustriales El Hornito** contra la Resolución N° 340-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2015 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resolvió declarar inadmisibile la solicitud de venta directa, respecto de la misma área materia de petición.



**5.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77°<sup>1</sup> del citado “Reglamento”. Cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

**6.** Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.



**<sup>1</sup> Artículo 77°.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- Quando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Quando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva. (\*)



## **RESOLUCIÓN N° 107-2017/SBN-DGPE-SDDI**

7. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal, sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° artículo de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la documentación técnica se emitió el Informe Brigada N° 1584-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2015 (fojas 55), determinando lo siguiente:

“(…)

4.2 Visualizado “el predio” en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET), éste se encuentra casi en su totalidad dentro del ámbito de la Zona Arqueológica denominada “Campanario Sector 3”, sin embargo consultada la base gráfica del Ministerio de Cultura, con la que se cuenta en esta Superintendencia y visualizado el SIGDA (Sistema de Información Geográfica de Arqueología, del Ministerio de Cultura), no se ha encontrado graficada dicha zona arqueológica, por lo que se recomienda consultar a la entidad correspondiente.

(…)

4.5 De acuerdo a lo descrito en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 003-2014- MPH – GGT del 09 de diciembre del 2014, en la Constancia de Zonificación y Vías N° 003-2014-MPH-GGT del 09 de diciembre del 2014 y en el Certificado de Compatibilidad de Uso N° 010-2014-MPH-GGT del 17 de diciembre del 2014, se desprende que estos documentos se estarían refiriendo a “el predio”, sin embargo el 18 de mayo del 2015, se emitió la Ordenanza Municipal N° 008-2015-MPH, mediante la cual se aprueban tanto el Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024 de la Ciudad de Huarney como los planos de dicha Ordenanza Municipal, asimismo se dejan sin efecto los planos de Zonificación y Expansión Urbana vigentes que se opongan a los aprobados en dicha Ordenanza. Por lo que para acreditar la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida, se recomienda que “el administrado” presente documentos actualizados ya sea Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos.

(…)”

11. Que, el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que: “recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles,



computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento”.

12. Que, producto de la evaluación formal de la solicitud y documentación anexada se advierte algunas imprecisiones y observaciones las cuales fueron comunicadas a “la asociación” con el Oficio N° 2497-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2015 (fojas 59):

(...)

En tal sentido, de la evaluación técnica realizada a la documentación presentada, y de la comparación gráfica catastral con que cuenta esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se advierte que: **a)** “el predio” se encuentra totalmente inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N° 11025860 de la Oficina Registral de Casma. **b)** “el predio” se encuentra casi en su totalidad dentro del ámbito de la Zona Arqueológica denominada “Campanario Sector 3”, según el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET); sin embargo, no se ha encontrado graficada dicha zona arqueológica en la base gráfica del Ministerio de Cultura, el SIGDA (Sistema de Información Gráfica de Arqueología, del Ministerio de Cultura).

Asimismo, de lo consignado en su solicitud, se advierte que invoca el pedido de venta directa sustentándose en la causal “c” del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, en tal sentido, deberá **precisar** el uso al cual viene siendo destinado “el predio” (es decir para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros).

Además, al ser su representada una persona jurídica no societaria, de conformidad con el literal e) numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y el Certificado de Vigencia de Poder donde se acredite al representante legal. Asimismo, al haberse acogido a la causal c) del art. 77 de “el Reglamento” se exige que el uso de “el Predio” sea compatible a la zonificación vigente, razón por la cual es preciso contar con nuevo Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos emitido por la municipalidad competente, en virtud a que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 003-2014- MPH –GGT del 09 de diciembre del 2014, la Constancia de Zonificación y Vías N° 003-2014-MPH-GGT del 09 de diciembre del 2014 y el Certificado de Compatibilidad de Uso N° 010-2014-MPH-GGT del 17 de diciembre del 2014, Habrían perdido su vigencia, en tanto la Ordenanza Municipal N° 008-2015-MPH del 18 de mayo del 2015, aprobó el Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024 de la ciudad de Huarmey y dejando sin efecto los planos de Zonificación y Expansión Urbana a la fecha de expedición de dicha Ordenanza.

Adicionalmente, usted podrá acreditar su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el **literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN**, adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- j.6. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

**Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.**

(...)

13. Que, asimismo mediante el Oficio N° 2499-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2015 (fojas 61), se solicitó al Ministerio de Cultura información respecto a “el predio”:

(...)



## RESOLUCIÓN N° 107-2017/SBN-DGPE-SDDI

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en relación documento de la referencia a) mediante el cual la Asociación de Pequeños Agroindustriales "El Hornito", solicita la de Venta Directa del predio de 108 960.00 m2, ubicada en el lado este de Urbanización Nery del distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral N° 11025860 del Registro de Predios de Ancash (en adelante "el predio").

En atención a ello, esta Subdirección ha efectuado la comparación gráfica del plano presentado por dicha Asociación con el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológica y Catastral Minero desarrollada por el INGEMMET); según el cual "el predio" se encuentra casi en su totalidad dentro del ámbito de la Zona Arqueológica denominada "Campanario Sector 3". En ese sentido, solicitamos nos confirme dicha superposición y nos proporcione información técnica sobre la citada zona arqueológica; Adjunto copia simple de Plano Perimétrico – Ubicación presentada por la Asociación y archivo digital WGS 84 correspondiente al predio.

(...)"

14. Que, con Oficio N° 000001-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 11 de enero de 2016 (S.I. N° 00597-2016), la Directora del Ministerio de Cultura, (fojas 62), informa lo siguiente:

(...)"

- Insertado el área materia de consulta, según archivo digital (Plano N° 4790-20115/SBN-GPDE-SDDI), georreferenciado al sistema de coordenadas UTM de datum WGS84 – Zona 17 Sur, se realizó la superposición con la base gráfica que dispone esta Dirección a la fecha, no habiéndose registrado, ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en la zona materia d consulta.

- Se hace de conocimiento que las labores de catastro e inventario de monumentos arqueológicos que desarrolla esta área técnica, son actividades permanentes y se encuentran en constante proceso de actualización, por lo cual **no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos en jurisdicciones, todavía no registrados.**

- Finalmente, debemos señalar que los monumentos prehispánicos forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación, por lo tanto, se encuentran amparados por el Artículo 21° de nuestra Constitución, así como la ley General de Patrimonio Cultural de la Nación y el D.S. N°016-85 que determinan su carácter intangibles, inalienables e imprescriptibles. Acciones contrarias al marco jurídico indicado, son materia de sanciones de acuerdo a Ley.

(...)"

15. Que, en atención al documento señalado en el considerando anterior, "la asociación" mediante escrito presentado el 13 de enero de 2016 (S.I. N° 00884-2016) dentro del plazo estipulado, manifiesta que solicita "el predio" con fines recreacionales (fojas 63). Para lo cual remite la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del plano de distribución de "el predio" emitido en noviembre de 2014 por el ingeniero Luis Eduardo Aguilar Romero, con Registro CIP 20150 (fojas 64); **2)** copia simple de la Partida N° 11000757 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Casma-Zona Registral N° VII Sede Huaraz (fojas 65); **3)** copia simple de vigencia de poder de "la asociación" de fecha 8 de setiembre de 2014, emitido por la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 74); **4)** copia legalizada de la Carta N° 007-2016-MPH/GGT del 12 de enero de 2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 75); **5)** copia legalizada de la Carta N° 005-2016-MPH/GGT del 12 de enero de 2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 76); **6)** copia legalizada de la Carta N° 006-2016-MPH/GGT del 12 de enero de enero de 2016, emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 77); **7)** copia legalizada del Acta de Constatación del 14 de setiembre de 2010, emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Huarmey – Ancash de la Corte Superior de Justicia del Santa (fojas 78); **8)** copia fedateada de la



memoria descriptiva de “el predio”, emitido por la Municipalidad Provincia de Huarmey (fojas 80); **9)** copia fedateada del plano perimétrico de “el predio”, emitido por la Municipalidad Provincia de Huarmey (fojas 82); **10)** copias legalizadas de 24 Registros de Padrón de Socios (fojas 83).

**16.** Que, a efectos de sustentar el procedimiento la brigada de instrucción encargada del trámite realizó la inspección técnica a “el predio” el 15 de julio de 2016, conforme consta en la Ficha Técnica N° 244-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 109), observando lo siguiente:

“(…)

1. El predio está ubicado al este de la urbanización Nery y se accede por el Km. 295 de la carretera Panamericana Norte.
2. El mismo tiene la condición de eriazos y no se encuentra delimitado con obra civil, presenta los siguientes sectores:

\* Sector 1: abarca el 30% de la extensión total del terreno, tiene un relieve que va de relativamente plano a ondulado, donde se observó a existencia de corrales, delimitados con muros a media altura levantados con ladrillo o adobe encontrándose en su mayor parte sin cubierta ni techumbre y desocupados; en algunos cuantos se ha improvisado cerramientos con material precario estera o madera, y estarían desocupados.

\* Sector 2: el resto del terreno, aproximadamente el 70% del terreno se encuentra totalmente desocupado y presenta relieve accidentado con pequeñas elevaciones o lomas.

3. Durante la inspección técnica se presentaron 3 personas manifestando que el predio se encuentra en posesión de otra asociación y que existe un conflicto, el cual está judicializado indicando que presentarían la documentación pertinente a la SBN.

“(…)

**17.** Que, de la calificación sustancial de la solicitud, se ha determinado lo siguiente:

En el caso concreto, “la asociación” sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento” que establece:

*“Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.*

De lo prescrito, se advierte que toda petición debe presentar los cuatro presupuestos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, hasta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada.

Dichos requisitos son: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

En ese sentido, se torna necesario que esta Subdirección amerite dicha circunstancia en conjunción con los medios probatorios atinentes a demostrar o acreditar el cumplimiento de dichos presupuestos.

**a) Respecto de la posesión al 25 de noviembre de 2010.**

“La asociación” para sustentar la posesión al 25 de noviembre de 2010, ha presentado lo siguiente:



## **RESOLUCIÓN N° 107-2017/SBN-DGPE-SDDI**

- A fojas 18, obra el Acta de Constatación Judicial emitido el **14 de setiembre de 2010** por el Juez Titular del Juzgado de Paz de Primera Nominación de Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa según indica:



"(...)

*El área total aproximada del terreno inspeccionado es de 108 960.00 m2. Se anota que en el terreno inspeccionado se han utilizado 3 personas con su wincha de 200 metros lineales tomándose un aproximado de 4 horas en el trabajo de metrado.*

*Segundo: En el área de constatación se aprecia un área de terreno cercado y en la puerta de acceso existe una tranquera de control de ingresos, se aprecia un conjunto de corrales destinados a la crianza de animales de porcinos. Se anota que al momento de la presente constatación la Asociación de pequeños agroindustriales EL HORNITO mantiene posesión del terreno en forma Pacífica, Pública, continua y consolidada.*

(...)"



- A fojas 20 obra el Certificado Posesorio en terrenos eriazos N° 01-2013-MPH-GDUR del 20 de febrero de 2013 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Huarmey, que indica que ha realizado una inspección y verificado que la Asociación de Pequeños Agroindustriales "El Hornito" se encuentra en posesión del área.

De la valoración de los documentos presentados por "la asociación", esta ha sustentado que cuentan con los documentos que mencionan que a la fecha de emisión de los mismos "la asociación" se encontraba en posesión de "el predio". En consecuencia, cumple con el primer presupuesto.

### **b) Respecto a las Obras civiles de carácter permanente.**



Durante la inspección técnica realizada el 15 de julio de 2016 se constató que "el predio" **no se encuentra delimitado por obra civil de carácter permanente**, en el interior se observó que el 70% se encuentra desocupado y sólo en el 30% del terreno existen corrales delimitados con muros a media altura levantados con ladrillos o adobe, encontrándose en su mayor parte sin cubierta ni techumbre, y desocupados. No se pudo constar custodia, mantenimiento ni ocupación por asociación o persona alguna. Además, en el momento que se realizaba la inspección se presentaron tres personas que manifestaron que "el predio" se encuentra en posesión de otra asociación y que existe conflicto por la posesión.

Al respecto, "la asociación" no ha acreditado el cumplimiento del segundo presupuesto.

### **c) Respecto a si está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.**

De acuerdo a la inspección efectuada en "el predio", éste se encuentra

abandonado, no se observó destino ni actividad alguna ejercida en “el predio” por parte de “la asociación”. En tal sentido, está demostrado que “la asociación”, no ha podido acreditar el cumplimiento del tercer presupuesto.

**d) Respecto al uso compatible con la zonificación vigente**

A fojas 75, 76, 77, obran las cartas Nros 007, 005 y 006-2016-MPH/GGT del 12 de enero de 2016, emitidas por la Municipalidad Provincial de Huarmey, en las que indican que no es procedente emitir el Certificado de Compatibilidad de Uso, Constancia de Zonificación y Vías, ni Certificado de Parámetros Urbanísticos, respectivamente, debido a que el predio sub materia, se encuentra como terreno ERIAZO.



Teniendo en consideración que “la asociación” ha solicitado la venta del predio enmarcándose en la causal c) con fines “recreacionales”; en la inspección técnica a “el predio” no se observó actividad alguna. En tal sentido, dicho medio probatorio constituye uno de naturaleza inconducente y *además* está demostrado que “la asociación”, no ha podido acreditar el cumplimiento del cuarto presupuesto.

18. Que, en consecuencia, la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada, por lo que se debe declarar la improcedencia de la solicitud y dar por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión a “la asociación” y al tercero administrado.



19. Que, por otro lado con escrito presentado el 2 de setiembre de 2016 (S.I N° 23616-2016) la señora **IRINA LOURDES PALMA RAMÍREZ** (fojas 110), se opone al trámite sub materia manifestando lo siguiente:

“(…)”

1. Manifiesta que formula su legítima oposición al trámite iniciado o por iniciarse con relación a “el predio” que hace más de treinta años, mi persona conjuntamente con mis demás asociados tomamos posesión para destinarlo a la crianza de animales porcinos, pero que en el mes de agosto del año 2014, la Municipalidad Provincial de Huarmey, ordenó a través de sus organismos el retiro de nuestros cerdos de dicho lugar, es así, que concientes que efectivamente podría darse contaminación a la población Huarmeyana ante la crecida poblacional, decidimos retirarnos de dicho lugar y buscar lugares apropiados para continuar con nuestra crianza, manteniendo la posesión.
2. Aduce que, personas ajenas a nuestra posesión, han concurrido a su representada con la finalidad de gestionar trámites administrativos a fin de obtener documentos para luego usarlos en nuestra contra; ello indico debido a que, personal de su representada han efectuado diligencias de inspección en el predio, sin que a los verdaderos poseionarios se nos notifique.
3. Menciona que sobre el predio indicado precedentemente, existen procesos judiciales pendientes de ser resueltos en última instancia, no obstante a ello, estas personas ajenas que no les asisten ningún derecho sobre el inmueble, sorprenden a distintas autoridades a fin de vulnerar nuestro derecho posesorio, por lo que sírvase abstenerse de seguir conociendo cualquier trámite administrativo iniciado o por iniciarse con relación al predio de **14.9987 Ha.** en razón que, están pendientes procesos judiciales de resolverse en última instancia, su representada orgánicamente no puede avocarse a trámites penitentes ante el Órgano jurisdiccional.

“(…)”

20. Que, al respecto numeral 6.9.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN señala que: “los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden formular su oposición ...”.

21. Que, en el mismo sentido, tanto la Ley de Procedimiento Administrativo General como el Código Procesal Civil –normas aplicables al presente procedimiento de solución de controversias de forma supletoria-contemplan como requisito para la





## **RESOLUCIÓN N° 107-2017/SBN-DGPE-SDDI**

interposición de un medio impugnatorio, respectivamente, el interés legítimo<sup>2</sup> y que el fallo recurrido ocasione algún agravio al recurrente<sup>3</sup>



22. Que, conforme a las normas citadas, constituye requisito para la interposición de un medio impugnatorio que el acto administrativo impugnado ocasione algún agravio al recurrente, esto es, que el acto administrativo impugnado lo perjudique.

23. Que, en el presente pronunciamiento no se encuentra en ninguno de los supuestos antes señalados, sin embargo para garantizar el debido procedimiento corresponde indicar lo siguiente:

Al respecto, se ha observado de la documentación presentada por Irina Lourdes Palma Ramirez, se desprende que en un 60% del ámbito del polígono de la Asociación de Criadores de Porcinos El Hornito está comprendido en el predio inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11025860 de la Oficina Registral de Casma; por lo que, de conformidad con lo señalado en el artículo 60<sup>4</sup> de la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General" esta Superintendencia ha considerado apersonar Irina Lourdes Palma Ramirez, en calidad de "tercero administrado", determinado en el procedimiento de venta directa formulado por "la asociación".



### **Respecto del primer y segundo argumento**

Con relación a lo manifestado por "la oponente" se puede apreciar que respecto de "el predio" dos asociaciones se atribuyen la posesión, existiendo un conflicto por la conducción de este, sin embargo de la inspección técnica inopinada conforme consta en la Ficha N° 244-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2016 se ha podido apreciar que ninguna de las asociaciones se encuentran en posesión efectiva y real, ni cumplen con los presupuestos para acceder a la venta directa como la delimitación en su totalidad con obras civiles; destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; ni el uso compatible con la zonificación vigente. En cuanto a la comunicación de la inspección técnica, se indica que estas son inopinadas, se realizan para verificar el cumplimiento de los presupuestos para acceder a la casual de venta directa.



<sup>2</sup> "Artículo 206.- Facultad de contradicción  
206.1 Conforme a lo señalado en el Artículo 108, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente". (Resaltado nuestro)

TUO DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

Requisitos de procedencia de los medios impugnatorios.-

"Artículo 358.- El impugnante fundamentará su pedido en el acto procesal en que lo interpone, precisando el agravio y el vicio o error que lo motiva. El impugnante debe adecuar el medio que utiliza al acto procesal que impugna".

Fundamentación del agravio.-

"Artículo 366.- El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria

<sup>4</sup> Artículo 60° Terceros administrados

60.1 Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento.

## Respecto al tercer argumento

La oponente ha presentado copias simples de escritos de demandas de desalojo y resoluciones judiciales que se encuentran pendientes de pronunciamiento. No obstante resulta necesario indicar que para esta Superintendencia, no se ha acreditado la posesión de "el predio" por ninguna de las asociaciones.

En consecuencia no se aplicaría lo establecido en el numeral 64.2 del artículo 64° de la "LPAG" que dice: Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio.

24. Que, el presente caso, esta SBN considera que si bien "la oponente" puede tener interés para que cese el conflicto civil y las conductas contrarias a las normas sobre asociaciones y que se declare su ilegalidad, el interés de esta no comprende la calificación por parte de esta Superintendencia, la cual se encuentra llamada a defender y tutelar el interés público exclusivamente asignado.

25. Que, ese sentido de lo expuesto existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la asociación"; y, declarar improcedente la oposición presentada por Irina Lourdes Palma Ramirez y disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida quede la presente resolución.

26. Que, finalmente, una vez consentida la presente resolución, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 125-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2017.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento" respecto de "el predio" solicitada por la ASOCIACION DE PEQUEÑOS AGROINDUSTRIALES "EL HORNITO", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** Declarar improcedente la oposición formulada por IRINA LOURDES PALMA RAMIREZ, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 4°.-** Comunicar la presente resolución una vez consentida, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en vigésimo segundo considerando de esta resolución.

## Regístrese, y comuníquese

P.O.I N°5.2.1



*Irina Lourdes*  
**ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES