

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 145-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de marzo de 2016

VISTO:

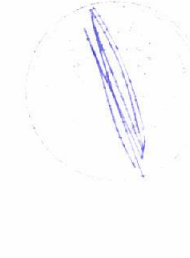
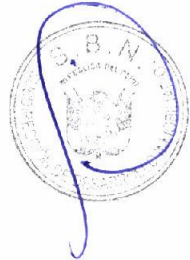
El Expediente N° 030-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud de la empresa **ACUACULTURA Y PESCA S.A.C.**, representada por su gerente general, Jorge Enrique Saz Fernandez, mediante la cual pretende la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 554 049,68 m², denominado PARCELA ANTIVAL – ACP, ubicado a la altura de los kilómetros 368 y 369 de la carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la partida N° 11007409 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma – Zona Registral VII – Sede Huaraz, con CUS N° 55263, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante el “Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 5 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 diciembre 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 5 de febrero de 2013 (Solicitud de Ingreso N° 01980-2013) complementado con el escrito presentado el 14 de febrero de 2014 (Solicitud de ingreso N° 02416-2014), la empresa **ACUACULTURA Y PESCA S.A.C.**, representada por su gerente general **Jorge Enrique Saz Fernandez** (en adelante “ACUAPESCA”) solicita la venta



directa de un área de 1 554 049,68 m² (fojas 1 a 3). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: **1)** copia certificada de la constancia de posesión N° 035-2012-GGUR-MPC expedida por la Gerencia de Gestión Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Casma el 19 diciembre de 2012 (fojas 5); **2)** copia legalizada de la Constancia de Posesión expedida por el Juzgado de Paz del Distrito de Casma el 3 de enero de 2013 (fojas 7); **3)** copia simple de los recibos de pago y declaraciones juradas de impuesto predial de 2005, 2009, 2011 y 2012, debidamente cancelados ante la Municipalidad Provincial de Casma (fojas 10 al 59); **4)** copia simple del oficio N° 1039-2012-VIVIENDA/VMVU-DNU del 28 de setiembre de 2012 (fojas 61); **5)** copia simple del Memorándum N° 2480-2012-VIVIENDA-VMVU-DNV del 27 de setiembre de 2012 (fojas 62); **6)** copia simple de las partidas N° 11006068 y N° 11007409 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma – Zona Registral VII – Sede Huaraz (fojas 64 al 73); **7)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” suscrito por el ingeniero geógrafo Italo del Carpio Ramírez (foja 75); **8)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0417-2009/DEPA/DIGESA/SA expedido por DIGESA el 19 de octubre de 2009 (fojas 77 y 78); **9)** copia simple de la ficha R.U.C. N° 20136740351 de “ACUAPESCA” (fojas 80 y 81); **10)** copia del Documento Nacional de Identidad de Jorge Enrique Saz Fernandez, representante legal de “ACUAPESCA” (foja 83); **11)** copia simple de los Certificados de Zonificación de No Expansión Urbana N° 004-2006-GGUR-MPC del 10 de julio de 2006 y N° 005-2006-GGUR-MPC del 16 de octubre de 2006, emitidos por la Gerencia de Gestión Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Casma (fojas 85 y 87); **12)** copia simple de los Certificados de Compatibilidad de Uso N° 003-2009-GGUR-MPC y N° 004-2009-GGUR-MPC, emitidos el 8 de junio de 2009, por la Gerencia de Gestión Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Casma (fojas 89 y 90); **13)** copia simple de los Certificados de Inexistencia de Restos Arqueológicos N° 00076 y N° 0292, emitidos por el Instituto Nacional de Cultura - Dirección Regional de Ancash el año 2006 y 2007, respectivamente (fojas 92 a 114); **14)** copia del Certificado de Seguridad en Defensa Civil N° 0100 expedido por el Gobierno Regional de Ancash el 7 de julio de 2009 (fojas 116); **15)** copia simple de la autorización municipal de apertura de establecimiento N° 0492 expedido por la Municipalidad Provincial de Casma el 17 de noviembre de 2006 (fojas 118); **16)** fotografías de “el predio” sin fecha (fojas 120 al 123); **17)** copia de las partidas N° 11006068 y N° 11007409 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma – Zona Registral VII – Sede Huaraz (fojas 126 al 135); y, **18)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 137 al 139).

4. 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, ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN, aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN, publicada el 10 de abril de 2011, cuyos requisitos se encuentran previstos en el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA, publicado el 31 de diciembre de 2012 (en adelante TUPA de la SBN). Cabe precisar que, la referida Directiva ha sido derogada mediante Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014, que aprueba 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 (en adelante “la Directiva”). Así también, es conveniente precisar que de acuerdo con su Segunda Disposición Transitoria, es de aplicación inmediata incluso en los procedimientos en trámite, como es el caso de autos.

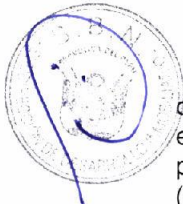
5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77°¹ del “Reglamento”.

¹ Artículo 77° del reglamento de la Ley N° 29151

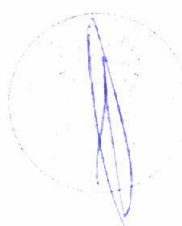
a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.



RESOLUCIÓN N° 145-2016/SBN-DGPE-SDDI



6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva".



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

8. 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.



9. Que, el artículo numeral 1) del 3° 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 una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

b) 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.

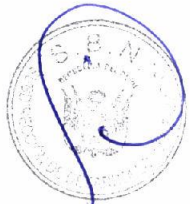
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente 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.

d) 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.

e) Cuando 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.

f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

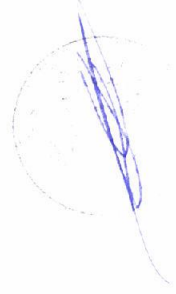
El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."



11. Que, el numeral 3.2) de la derogada Directiva N° 003-2011/SBN (vigente al momento de la presentación de la solicitud) establecía la etapa de calificación de la solicitud, la cual no constituye un acto de discreción de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señalaba que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud”.

12. Que, mediante oficio N° 434-2013/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2013 (fojas 140), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “ACUAPESCA”, observando lo siguiente:

“(…)



Sobre el particular, es preciso señalar que su representada no cumple con precisar la causal de venta en la que se encontrarían inmersos, tal como lo establece el artículo 75° del Reglamento de la Ley N° 29151 concordado con el literal c) del numeral 3.1° de la Directiva N° 003-2011/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN de fecha 08 de abril de 2011.

Sin perjuicio de ello, se procedió a revisar la documentación adjunta a su solicitud de adjudicación, tal como la Constancia de Posesión N° 035-2012-GGUR-MPC emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Casma de fecha 19 de diciembre de 2012 y la Constancia de Posesión emitida por el Juzgado de Paz del Distrito de Casma de fecha 03 de enero de 2013, advirtiéndose que los mismos no acreditan fehacientemente que su representada mantiene la posesión sobre el predio antes del 25 de noviembre de 2010; asimismo, adjunta copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago cancelados a la Municipalidad Provincia del Casma por los periodos 2005 al 2012, sin embargo, resulta necesario que dichos documentos sean remitidos en copia certificada o autenticada para una mejor evaluación.



Tomando en consideración lo señalado en los párrafos precedentes, se otorga a su representada un plazo de **10 días hábiles**, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, a efectos de que su representada cumpla con precisar la causal de venta y adjunte la documentación sustentatoria de la misma, de conformidad con lo contemplado en el literal k) del numeral 3° de la Directiva N° 003-2011/SBN.

“(…)”.

13. Que, mediante escrito presentado el 29 de abril de 2013 (S.I. N° 07395-2013) (fojas 142 y 143), dentro del plazo señalado en el oficio descrito en el considerando anterior, “ACUAPESCA” precisó que su pedido de venta directa se sustenta en el literal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”; además, presentó —entre otros- los documentos siguientes: **1)** copia certificada del comprobante de pago y recibos de pago de impuesto predial emitidos por la Municipalidad Provincial de Casma y cancelados el 18 de julio de 2005 (fojas 144 a 148); y, **2)** copia certificada del H.R.- P.R. y sus respectivos recibos de pago cancelados el 2005, 2009, 2011, 2012 y 2013 (fojas 149 a 198).

14. Que, mediante oficio N° 707-2013/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2013 (fojas 199), se comunicó a “ACUAPESCA” que se llevará a cabo una inspección técnica de “el predio”, con la finalidad de establecer si su pedido de venta directa se enmarca en la causal invocada.

15. Que, en ese, habiendo sido admitido a trámite el presente procedimiento, se llevó a cabo la **etapa de inspección técnica**, realizada el 10 de abril de 2014, la cual estuvo a cargo de la brigada instructora; verificándose lo siguiente: “Predio ubicado en zona



RESOLUCIÓN N° 145-2016/SBN-DGPE-SDDI

extraurbana, de naturaleza eriaza, de textura arenosa, de topografía plano suave en su totalidad. No existe servicios públicos ni infraestructura urbana cercana al entorno. De la inspección técnica realizada, se pudo apreciar que el predio se encuentra ocupado por la empresa Acuicultura y Pesca S.A.C (ACUAPESCA), la cual custodia el predio con vigilancia particular; comprende un cerco de parantes de madera y enmallado, así como plantaciones que delimitan la parte frontal del predio; también la citada empresa tiene instalado cámaras subterráneas a 4 metros de profundidad en varias partes del predio, dichas cámaras comprenden pozas y celdas de relleno; esto con la finalidad de acumular todo el material excedente como las vísceras de las conchas de abanico y generar compostura para la agricultura (abono). Estos trabajos que la citada empresa realiza, forman parte del proyecto integral denominado "disposición final de residuos biodegradables provenientes de la actividad acuícola". A lo largo del predio, la empresa ACUAPESCA S.A.C. ha acondicionado vías carrozables, con la finalidad de que sus maquinarias pesadas así como sus vehículos livianos, se movilicen en todo el predio, así como la existencia de hitos numerados que corresponden a los vértices del predio del Estado. El predio cuenta además con las siguientes instalaciones: caseta de guardianía para el personal de vigilancia, almacenes para acumular el abono, oficinas administrativas y depósitos para el resguardo de sus maquinarias pesadas, así como la existencia de 2 tanques de concreto para el almacenamiento de agua potable. De la información proporcionada por el administrado, el predio cuenta con un CIRA emitido por el Ministerio de Cultura, certificado de INDECI, emitido por el Instituto de Defensa Civil, así como un estudio de impacto ambiental – EIA, autorizado por la Dirección General de Salud Ambiental - DIGESA". [Ficha Técnica N° 0137-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2014 (fojas 200 y 201)].

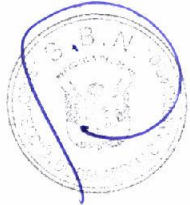
16. Que, es conveniente precisar que mediante escrito presentado el 7 de mayo de 2014 (S.I. N° 09467-2014), "ACUAPESCA" modificó la causal de venta directa invocada inicialmente, indicando que sustenta su pedido en el literal "d" del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 202).

17. Que, mediante escrito presentado el 11 de noviembre de 2014 (S.I. N° 24808-2014), "ACUAPESCA" presentó fotografías de "el predio" y solicitó que se continúe con la calificación de su pedido de venta directa (fojas 203 a 206).

18. Que, mediante oficio N° 1704-2014/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2014 (fojas 207 y 208), se observó lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, debido a que en su solicitud de compra venta se acoge a la causal contenida en el literal d) del Art. 77° de "el Reglamento", deberá acreditar la antigüedad de la posesión entre el periodo del 25 de noviembre de 2005 al 25 de noviembre de 2010, tomando en consideración lo establecido en el literal k, del numeral 6.2° de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de setiembre de 2014.



Por otro lado se evidencia que con la copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 035-2012-GGUR-MPC emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Casma de fecha 19 de diciembre de 2012, la copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida por el Juzgado de Paz del Distrito de Casma de fecha 03 de enero de 2013 y las copias legalizadas de las Declaraciones Juradas y Recibos de Pago de Impuesto Predial, no se acredita la antigüedad de la posesión mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, respecto a la totalidad del área solicitada, por lo que se deberá acreditar con documentos que guarden correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud, requisito establecido para la causal invocada.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que complemente la documentación o efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...).

19. Que, mediante escrito presentado el 2 de diciembre de 2014 (S.I. N° 26673-2014), dentro del plazo señalado en el oficio descrito en el considerando anterior, "ACUAPESCA" reformuló su solicitud de venta directa de la siguiente manera (fojas 209-211):

- Respecto al área de 100.00 Ha. (1 000 000,00 m²), solicitó la venta directa acogiéndose al literal "d" del artículo 77° del "Reglamento".
- Con referencia al área de 55.41 Ha. (554 100,00 m²), solicitó la venta directa por la causal "c" del artículo 77° del "Reglamento".

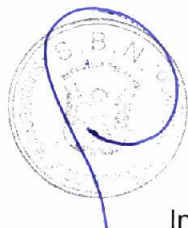
20. Que, mediante oficio N° 336-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2015, esta Subdirección -en vista de la reformulación del pedido de venta directa- otorgó una cita a los representantes de "ACUAPESCA" a las 3:00 pm del 25 de febrero de 2015, a fin de continuar con la calificación de su pedido (fojas 212 a 214).

21. Que, mediante escrito presentado el 5 de marzo de 2015 (S.I. N° 04460-2015), "ACUAPESCA" reformuló su pedido, solicitando la venta directa de la totalidad de "el predio", acogiéndose al literal c) del artículo 77° del Reglamento (fojas 215-218). Asimismo, presentó los documentos siguientes: **1)** copia certificada del Certificado de Zonificación de no Expansión Urbana N° 005-2006-GGUR-MPC expedido por la Municipalidad Provincial de Casma el 16 de octubre de 2006 (fojas 219); **2)** copia certificada del Certificado de Zonificación de no Expansión Urbana N° 004-2006-GGUR-MPC expedido por la Municipalidad Provincial de Casma el 10 de julio de 2006 (fojas 220); **3)** copia simple de la Autorización Municipal de Apertura de Establecimiento N° 0492, expedida el 17 de noviembre de 2006, por la Municipalidad Provincial de Casma (fojas 221); **4)** copia certificada del Certificado de Compatibilidad y Uso N° 003-2009-GUR-MPC, expedido el 8 de junio de 2009, por la Municipalidad Provincial de Casma (fojas 222); **5)** copia certificada del Certificado de Compatibilidad y Uso N° 004-2009-GUR-MPC, expedido el 8 de junio de 2009, por la Municipalidad Provincial de Casma (fojas 223); **6)** fotografías de "el predio" sin fecha (fojas 224 a 237); **7)** copia simple del Decreto Supremo N° 020-2008/-PRODUCE, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 06 de diciembre de 2008 (fojas 238 a 245); y, **8)** Un (01) CD conteniendo información de "ACUAPESCA" (fojas 246).

22. Que, cabe precisar que no se hizo efectivo el apercibimiento descrito en los oficios N° 434-2013/SBN-DGPE-SDDI y N° 1704-2014/SBN-DGPE-SDDI, toda vez que de los documentos presentados; y, la inspección técnica llevada a cabo el 10 de abril de 2014, se verificó que "ACUAPESCA" cumpliría con los requisitos establecidos en la causal "c" del artículo 77° del "Reglamento".



RESOLUCIÓN N° 145-2016/SBN-DGPE-SDDI



23. Que, en atención a la reformulación de la solicitud de venta directa, mediante Informe de brigada N° 886-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2015 (fojas 253 a 255), se procedió con la calificación técnica:

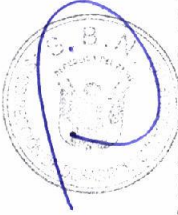
"(...)

- 4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, gráficamente representa un área de 1'554,049.68 m² (100.00%), del área inscrita en la partida N° 11007409 de la Oficina registral de Casma, ZR N° VII sede Huaraz, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con Registro SINABIP N° 2827-Ancash (CUS 55263).
- 4.2 Se verificó gráficamente que el predio no se superpone con el derecho de vía de la carretera Casma Huarmey, para lo cual se superpuso el polígono del predio en la base temática MTC/derecho de vía/eje tramo 3 Casma – Huarmey Red Vial 4, que a manera de consulta cuenta la SBN, en encontrando que no existe superposición con el predio. (Según R.M. N° 716-2008 MTC/02 el derecho de vía de la Carretera Panamericana Norte, es 54.00 metros, a 27.00 m del eje).
- 4.3 De la visita realizada el día 05 de junio del 2015, se encontró que el predio se encuentra debidamente cercado, con mallas Rachel, alambre de púas, y los vértices están debidamente monumentados, cuenta con vías de acceso a gran parte del predio (70%). Asimismo cuenta con una tranquera, caseta de vigilancia, se realizó la visita al predio encontrando lo siguiente:
- 01 molienda y 03 obreros
 - 01 fumigador y 01 operario (para evitar las moscas)
 - 01 Cargador frontal con su operador, removiendo el relleno terreno.
 - 02 volquetes con sus conductores, transportando el material de residuos.
 - 01 vigilante, con 04 perros.
 - 01 encargado con una moto taxi.

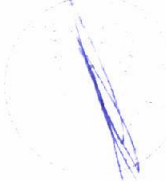
"(...)".

24. Que, en atención a lo expuesto en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de la partida N° 11007409 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito en favor del Estado (entiéndase representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), en merito al Oficio N° 5878-2011/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2011, expedida por esta Superintendencia; y, **ii)** es de libre disponibilidad, razón por la cual sí puede ser objeto de acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el cuarto y décimo considerando de la presente resolución.

25. Que, de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que "ACUAPESCA" **cumple con los requisitos formales exigidos por el "TUPA de la SBN" y "la Directiva"**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de venta directa de "el predio".



26. Que, habiéndose admitido a trámite el presente procedimiento, y siendo que durante la calificación del presente procedimiento, "ACUAPESCA" ha variado en reiteradas ocasiones la causal que sustenta su pedido de venta directa, se ha realizado una nueva **inspección técnica**, la cual fue registrada en la ficha técnica N° 0187-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2015 (fojas 257), verificándose que "el predio" se encontraba debidamente cercado con mallas raschel en la parte frontal y cerco de alambres de púas en el resto del área, la cual contaba con una tranquera y personal de vigilancia. Asimismo, se verificó que "el predio" estaba siendo empleado como relleno sanitario del material excedente de la producción de conchas de abanico. Además, se pudo apreciar la existencia de trochas carrozables, realizadas con conchas de abanico, que permitían acceso a todo "el predio". También se encontró dos volquetes transportando los desechos de la producción de conchas de abanico y un cargador frontal removiendo el material seco, el cual estaba siendo triturado en un molino. Finalmente, se encontró personal encargado de encostalar el material triturado y realizaba trabajos de fumigación.



27. Que, mediante escrito presentado el 9 de junio de 2015 (S.I. N° 13296-2015), "ACUAPESCA" adjuntó la copia certificada de la partida registral N° 11142249 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 259 a 287). Asimismo, mediante escrito presentado el 9 de julio de 2015 (S.I. N° 15811-2015), "ACUAPESCA" adjuntó la vigencia de poder de su Gerente General, el Sr. Jorge Enrique Saz Fernandez, con la finalidad de acreditar que cuenta con facultades vigentes.

28. Que, habiéndose efectuado la inspección técnica, corresponde llevar a cabo la **etapa de calificación sustancial de la solicitud**, conforme se detalla a continuación:

28.1 De la causal de venta directa invocada



En el caso concreto, "ACUAPESCA" sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", según el cual, procede la venta directa:

"(...) 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 (...)"

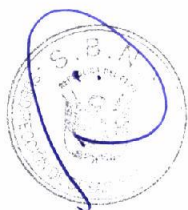
De la revisión de la referida causal de venta directa, se advierte cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a)** posesión anterior al 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.

28.2 Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

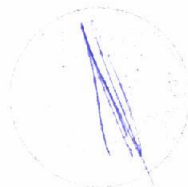
"ACUAPESCA", con la finalidad de demostrar el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, presentó los documentos descritos en el tercer, décimo tercer y vigésimo primer considerando de la presente resolución. Siendo así, se



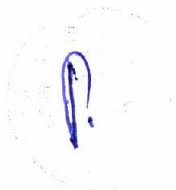
RESOLUCIÓN N° 145-2016/SBN-DGPE-SDDI



procedió con la evaluación de dichos documentos, advirtiéndose que mediante las copias certificadas de la declaración jurada de impuesto predial y los recibos de pago cancelados ante la Municipalidad Provincial de Casma el 2005, 2009, 2011, 2012 y 2013 (fojas 144 a 198), se ha acreditado que "ACUAPESCA" está ejerciendo posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Asimismo, es preciso señalar que los Certificados de Compatibilidad y Uso N° 003 y N° 004-2009-GUR-MPC del 8 de junio de 2009 (fojas 222 y 223), expedidos por la Municipalidad Provincial de Casma, también acreditan que "ACUAPESCA" viene ejerciendo posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.



Además, cabe precisar que dichos documentos cumplen con los requisitos de forma que exige "la Directiva"; es decir, guardan correspondencia con "el predio", fueron emitidos por autoridad pública, se encuentran en copia certificada y/o original y son anteriores al 25 de noviembre de 2010.



De otro lado, es oportuno acotar que en la inspección técnica realizada el 5 de junio de 2015, la cual ha sido registrada en la ficha técnica N° 0187-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2015 (fojas 257), se verificó que "el predio" se encontraba debidamente cercado con mallas raschel en la parte frontal y cerco de alambres de púas en el resto del área, la cual contaba con una tranquera y personal de vigilancia; y, se pudo apreciar que "el predio" estaba siendo empleado como relleno sanitario del material excedente de la producción de conchas de abanico. Asimismo, se pudo apreciar la existencia de trochas carrozables, realizadas con conchas de abanico, que permitían acceso a todo "el predio". Además se encontró dos volquetes transportando los desechos de la producción de conchas de abanico y un cargador frontal removiendo el material seco, el cual estaba siendo triturado en un molino. También, se encontró personal encargado de encostar el material triturado y realizaba trabajos de fumigación. Por todo ello, es posible concluir que a la fecha de inspección, "ACUAPESCA" se encontraba en posesión de "el predio".

En ese sentido, está demostrado que "ACUAPESCA" se encontraría en posesión de "el predio" aproximadamente desde el 2005 hasta la actualidad, conforme lo ha corroborado la brigada instructora en las inspecciones técnicas realizadas el 10 de abril de 2014 (fojas 200 y 201) y el 9 de junio de 2015 (fojas 257), **razón por la cual, para esta Subdirección está acreditado que aquel cumple con el requisito de posesión antes del 25 de noviembre de 2010.**

28.3 Respecto del área delimitada en su totalidad con obras civiles

Conforme se precisó en el décimo quinto y vigésimo sexto considerandos de la presente resolución, “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad, en tanto que está cercado con mallas raschel en la parte frontal y cerco de alambres de púas en el resto del área. Cabe señalar que, siendo que en el presente caso “el predio” está siendo empleado como depósito de residuos biodegradables procedentes de la acuicultura, los materiales señalados son idóneos para acreditar el carácter permanente y la delimitación de “el predio”.

Asimismo, es preciso señalar que de la Autorización Municipal de Apertura de Establecimiento N° 0492 del 17 de noviembre de 2006 (fojas 221), de los Certificados de Compatibilidad y Uso N° 003 y N° 004-2009-GUR-MPC del 8 de junio de 2009 (222 y 223), expedidos por la Municipalidad Provincial de Casma; y, del Certificado de Seguridad en Defensa Civil expedido por la Secretaría Técnica del Comité Regional de Defensa Civil de Ancash el 07 de julio de 2009 (fojas 116), se desprende que “ACUAPESCA” ha realizado obras civiles en “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010.

En atención a lo expuesto, para esta Subdirección “ACUAPESCA” también cumplió con acreditar la delimitación en su totalidad por obra civil de carácter permanente y uso exclusivo de “el predio”.

28.4 Respecto al destino del predio

En la inspección técnica se verificó que “ACUAPESCA” está utilizando “el predio” como depósito de residuos biodegradables procedentes de la acuicultura; por lo tanto, se evidencia que “el predio” viene siendo destinado para fines industriales. En consecuencia, el tercer requisito queda acreditado.

28.5 Respecto al uso compatible con la zonificación vigente

Mediante las copias certificadas de los Certificado de Zonificación de No Expansión Urbana N° 004-2006/GGUR-MPC del 10 de julio de 2006 (fojas 220) y N° 005-2006/GGUR-MPC del 16 de octubre de 2006 (fojas 219), la Gerencia de Gestión Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Casma ha informado que “el predio” no cuenta con zonificación al encontrarse fuera de la periferia urbana. Asimismo mediante los Certificados de Compatibilidad y Uso N° 003-2009-GGUR-MPC (fojas 222) y N° 004-2009-GGUR-MPC (fojas 223), ambos expedidos el 8 de junio de 2009, la Gerencia de Gestión Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Casma otorgó compatibilidad de uso de “el predio” para depósito de residuos biodegradables procedentes de la acuicultura. En consecuencia, “el predio” es compatible con el uso que se le está dando: “depósito de residuos biodegradables procedentes de la acuicultura”, actividad industrial que “el administrado” viene desarrollando en “el predio”. En consecuencia, el cuarto requisito queda acreditado.

29. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “ACUAPESCA” cumple de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, por lo que corresponde continuar con las demás etapas del presente procedimiento administrativo.

30. Que, mediante Memorándum N° 0080-2015/SBN del 1 de julio de 2015, la Superintendente Nacional de Bienes Estatales, emitió la conformidad a la venta directa por causal “c”, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6) de “la Directiva” y de conformidad a



RESOLUCIÓN N° 145-2016/SBN-DGPE-SDDI

lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (fojas 302).

31. Mediante oficio N° 1481-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2015, se comunicó a "ACUAPESCA" la calificación favorable de su solicitud de venta directa (fojas 303 y 304).

32. Que, en ese sentido, se llevó a cabo la **etapa de valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

32.1 Mediante escrito presentado el 1 de septiembre de 2015 (Solicitud de Ingreso N° 20400-2015 [fojas 321]), "Fredy Vizcarra Zenteno Ingeniero Civil S.A.C." remitió a esta Superintendencia el Informe de Tasación Comercial N° 00331-2015 del 24 de agosto de 2015 (en adelante el "informe de tasación") correspondiente a "el predio" (fojas 322-340).

32.2 Mediante Oficio N° 1767-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2015 (fojas 341 y 342), esta Subdirección observó el "informe de tasación", otorgando un plazo de 5 (cinco) días hábiles, más 1 (un) día hábil por el término de la distancia, contados a partir del día siguiente de la notificación, para que "Fredy Vizcarra Zenteno Ingeniero Civil S.A.C." subsane las observaciones formuladas.

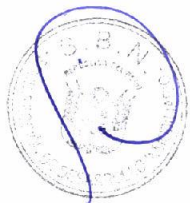
32.3 Mediante escrito presentado el 22 de septiembre de 2015 (Solicitud de Ingreso N° 22227-2015 [fojas 343]), se presentó un nuevo Informe de Tasación Comercial, corregido según las observaciones formuladas mediante el oficio N° 1767-2015/SBN-DGPE-SDDI, y en el que se señala que el valor comercial de "el predio" asciende a la suma de US\$ 373 271,51 (Trescientos setenta y tres mil doscientos setenta y uno con 51/100 dólares americanos) (fojas 344 a 361).

32.4 El valor de "el predio", determinado en el nuevo informe de Tasación Comercial, fue puesto en conocimiento de "ACUAPESCA" mediante el oficio N° 267-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2016. Asimismo, se otorgó un plazo de cinco (5) días hábiles, para que "ACUAPESCA" ingrese las esquelas del aviso del procedimiento de venta directa ante las respectivas empresas editoras, indicándose que en caso de incumplimiento se daría por concluido el procedimiento (fojas 383).

32.5 Dicho oficio fue notificado el 10 de febrero de 2016, razón por la cual el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar el aviso de publicación **venció el 17 de febrero de 2016**; sin embargo, conforme consta en autos, "ACUAPESCA", mediante escrito presentado el 16 de febrero de 2016 (Solicitud de Ingreso N°

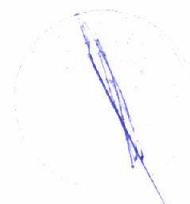
03792-2016), acreditó el ingreso del referido aviso dentro del plazo otorgado (fojas 385).

33. Que, en atención a ello, se llevó a cabo la **etapa de publicidad**, conforme se detalla a continuación:



33.1 En el Diario Oficial "**El Peruano**" se publicó el aviso del procedimiento de venta directa el 12 de febrero de 2016 y en el diario "**La industria**", el 15 de febrero de 2016 (fojas 386 y 387).

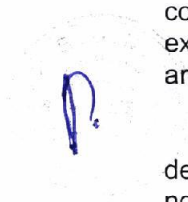
33.2 Los avisos tienen como finalidad que los terceros que se **consideren** afectados en algún derecho real que tuvieran sobre "el predio", puedan formular su oposición dentro del plazo diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación.



33.3 La última publicación se efectuó el 15 de febrero de 2016, razón por la cual los terceros interesados tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta **el 1 de marzo de 2016**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta de la revisión del memorándum N° 00345-2016/SBN-SG-UTD del 08 de marzo de 2016 (fojas 390 a 392).

34. Que, de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud de "ACUAPESCA" se subsume en la causal de venta directa invocada; por lo tanto, corresponde aprobar la venta de "el predio" a favor suyo.

35. Que, el precio de venta de "el predio", detallado en el sub numeral 32.3) del trigésimo segundo considerando, deberá ser pagado íntegramente por "ACUAPESCA" dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Siendo que el precio ha sido establecido en moneda extranjera, el depósito que realice deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.



36. Que, en caso desee cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de "el predio", así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por el 20% del precio de venta, como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

37. Que, en caso "ACUAPESCA" no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el considerando precedente y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el trigésimo quinto considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación de "el



RESOLUCIÓN N° 145-2016/SBN-DGPE-SDDI

predio" y su posterior venta por subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria de "la Directiva".

38. Que, estando a lo expuesto, resulta procedente aprobar la venta directa de "el predio" por causal de posesión contemplada en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", a favor de "el administrado".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 165-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 554 049,68 m², denominado PARCELA ANTIVAL – ACP, ubicado a la altura de los kilómetros 368 y 369 de la carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, el mismo que se encuentra inscrito en la partida registral N° 11007409 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma – Zona Registral VII – Sede Huaraz, con CUS N° 55263, a favor de **ACUACULTURA Y PESCA S.A.C.**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 373 271,51 (Trescientos setenta y tres mil doscientos setenta y uno con 51/100 dólares americanos)**, conforme a la valorización realizada por la empresa "Fredy Vizcarra Zenteno Ingeniero Civil SAC", suma que deberá ser cancelada íntegramente por el comprador, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

TERCERO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa de "el predio" constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

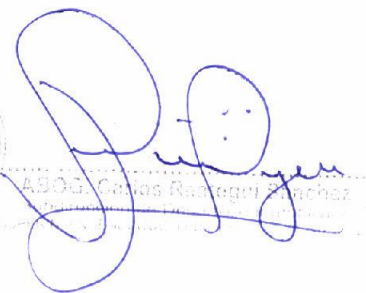
CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará la Escritura Pública de transferencia respectiva a favor de **ACUACULTURA Y PESCA S.A.C.**, una vez cancelado el precio de venta del predio.



QUINTA: En caso **ACUACULTURA Y PESCA S.A.C.** no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el trigésimo sexto considerando y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el trigésimo quinto considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación de "el predio" y su posterior venta por subasta pública.

Regístrese y comuníquese.-

5.2.1.12
CRS/SAC-PADB



ABOG. Carlos Rangel Sánchez