



RESOLUCIÓN N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El expediente N° 440-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS INDUSTRIALES – PARQUE INDUSTRIAL HUARMEY**, representado por su presidente Andrés Celestino Reyes Palacios, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 827 179,00 m² ubicada en el Asentamiento Humano Santo Domingo, distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 Memorando N° 952-2018/SBN-DGPE-SDS del 9 de marzo del 2018 (S.I. N° 03724-2018), la Subdirección de Supervisión deriva la denuncia formulada por la **ASOCIACIÓN DE MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS INDUSTRIALES– PARQUE INDUSTRIAL HUARMEY**, representado por su presidente Andrés Celestino Reyes Palacios (en adelante “la administrada”) contra el alcalde de la Municipalidad Provincial de Huarney, Miguel Angel Sotelo Llacas, además que su solicitud de adjudicación de un área de 48,1299 has ubicado en el sector denominado Miramar, distrito y provincia de Huarney, Departamento de Ancash, siendo que a la fecha no ha sido entendido (fojas 2). Para tal efecto, adjunta diversa documentación (fojas 14 al 144).

4. Que, es preciso indicar que a través de la S.I. N° 03724-2018 “la administrada”



manifiesta que han solicitado la adjudicación del terreno eriazo de 48.1299, conforme consta en los Oficios N°. 04208-2011/SBN-DGPE-SDDI, N° 9485-2011/SBN-DGPE-SDDI, N° 11367-2011/SBN-DGPE-SDDI, N° 481-2017/SBN-DNR-SDNC. Indicando, entre otros, que a través del Oficio N° 11367-2011/SBN-DGPE-SDDI, esta Subdirección indicó que se estaría programando una inspección técnica al citado predio; asimismo adjunta copia simple de la Resolución Ejecutiva Regional N° 563-2017-GRA-GR/p del 21 de diciembre de 2017.



5. Que, mediante escrito presentado el 16 de febrero del 2018 (S.I. N° 05204-2018), el abogado de "la administrada", Luis Humberto Huamán Sigwas, solicita se programe inspección técnica conforme a ley (fojas 145). Para tal efecto, adjunta diversa documentación (fojas 148 al 165).

6. Que, mediante escrito presentado el 6 de marzo del 2018 (S.I. N° 07205-2018), el abogado de "la administrada", Luis Humberto Huamán Sigwas, solicita se proceda a acumular, entre otras, la S.I. N° 16889-2011¹ y que se proceda con el trámite de adjudicación de venta directa (fojas 166). Para tal efecto adjunta diversa documentación (fojas 168 al 188).

7. Que, mediante escrito presentado el 19 de marzo del 2018 (S.I. N° 08730-2018) el vicepresidente de "la administrada" Sabino Donato Patricio Obregón, reitera la solicitud de adjudicación en venta directa del predio eriazo y se resuelva a la brevedad (fojas 189), para tal efecto adjunta diversa documentación (fojas 197 al 501). Asimismo, solicita la entrega provisional del área solicitada.



8. Que, mediante escrito presentado el 18 de abril del 2018 (S.I. N° 13978-2018) el vicepresidente de "la administrada" Sabino Donato Patricio Obregón, solicita se sirva anexar al expediente, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada del acta de constatación de terreno emitido por el Gobernador del Distrito de Huarmey del 12 de diciembre del 2004 (fojas 505); **b)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por el Gobernador del Distrito de Huarmey el 12 de diciembre del 2004 (fojas 506); **c)** copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Huarmey el 12 de abril del 2011 (fojas 508); **d)** copia legalizada de la Resolución Ejecutiva Regional N° 0563-2017-GRA-GR/p emitida por el Gobernador Regional de Ancash el 21 de diciembre del 2017 (fojas 510); **e)** memoria descriptiva del 6 de junio del 2013 (fojas 516); **f)** carta poder del 16 de abril del 2018 (fojas 518); y, **g)** plano perimétrico del 6 de junio del 2013 (fojas 519).

9. Que mediante escrito presentado el 5 de julio del 2018 (S.I. N° 24834-2018); "la administrada" revoca el poder otorgado al vicepresidente Sabino Donato Patricio Obregón y a Luis Humberto Huamán Sigwas, además señala domicilio real en el Pasaje Cesar Vallejo N° 652, distrito y provincia de Huarmey – Ancash y domicilio en la ciudad de Lima en el Jirón A. Márquez N° 390 – Urbanización Huaquillay segunda etapa – Comas (fojas 521).

10. Que, mediante escrito presentado el 10 de mayo del 2019 (S.I. N° 15356-2019) "la administrada" reitera su solicitud de venta directa precisando que esta se sustenta en la causal b), y señala domicilio real en el Pasaje cesar Vallejo N° 652, distrito y provincia de Huarmey – Ancash y domicilio en la ciudad de Lima en el Jirón A. Márquez N° 390 – Urbanización Huaquillay segunda etapa – Comas (fojas 538). Para lo cual adjunta el certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Casma (fojas 539).

11. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio del 2018 (S.I. N° 25283-2018), el vicepresidente de "la administrada" Sabino Donato Patricio Obregón, precisa que su venta directa deberá sustentarse en los literales c) y b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 525), adjuntando la copia legalizada de la Resolución Ejecutiva Regional N° 0314-

¹ Insertada con Constancia N° 341-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019



RESOLUCIÓN N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI

2018-GRA/GR emitida por el Gobierno Regional de Ancash el 6 de julio del 2018 (fojas 529).

12. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN"), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

13. Que, 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.


14. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala 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 quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

15. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".


16. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que



esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.




17. Que, con la finalidad de actualizar el Informe preliminar N° 905-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2018 (fojas 530), esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 725-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio del 2019 (fojas 540), en el cual se concluye lo siguiente: **i)** 68 821,32 m² (representa el 8,32 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey en la partida registral N° 11031426 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 130418 (fojas 542); **ii)** 78 263,56 m² (representa el 9,46 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey en la partida registral N° 11030613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 122761 (fojas 546); **iii)** 543 299,60 m² (representa el 65,68 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11007843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 113925 (fojas 548); **iv)** 60 835,09 m² (representa el 7,35 % de "el predio") se superpone con la Resolución N° 525-2018/SBN-DGPE-SDAPE el 3 de agosto de 2018, que dispuso la primera inscripción a favor del Estado de un ámbito de mayor extensión (258 466,03 m²), la cual se encuentra pendiente de inscripción registral; **v)** 75 959,22 m² (representa el 9,18 % de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **iv)** se encuentran en zonificación Residencial de Densidad Baja, Vivienda Taller, Zona Monumental Arqueológica, sobre vía y terreno eriazos.



18. Que, en cuanto al área de 136 794,31 m² (representa el 16,53 % de "el predio") se determinó que a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48^º^[3] de "el Reglamento" y el décimo segundo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 75 959,22 m².

19. Que, respecto al área de 147 084,88 m² (17,78 % de "el predio") no puede ser objeto de acto de disposición alguno en virtud de la normativa citada en el décimo segundo y décimo tercer considerando, toda vez que se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey, conforme a los porcentajes detallados en el décimo séptimo considerando, de conformidad con el décimo segundo considerando de la presente resolución.



20. Que, en relación al área de 543 299,60 m² (representa el 65,68 % de "el predio") que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde que esta Subdirección evalúe si "la administrada" ha cumplido con presentar los requisitos exigidos para la causal b) del artículo 77º de "el Reglamento".

21. Que, efectuado el análisis respectivo mediante Oficio N° 2217-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio del 2019 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 556), se le requirió a "la administrada" la documentación siguiente: **i)** presentar nueva documentación técnica excluyendo el área que no se encuentra inscrita a favor del Estado y aquella inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey; y, **ii)** presente la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente, teniendo en cuenta que en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de

[3] Artículo 48º.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.



RESOLUCIÓN N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI

conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2° de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio 1", bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del "T.U.O. de la Ley N° 27444".

22. Que, de acuerdo al cargo de "el Oficio 1", éste fue notificado personalmente al presidente de "la administrada" el 4 de julio del 2019 (fojas 556), en las instalaciones de esta Superintendencia; teniéndose por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4² del "T.U.O. de la Ley N° 27444". En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 1 de agosto del 2019.**

23. Que, mediante escrito presentado el 19 de julio del 2019 (S.I. N° 24434-2019) (fojas 558), "la administrada" dentro del plazo establecido adjunta diversa documentación técnica con la cual presente subsanar una de las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en "el Oficio 1", y requiere la ampliación de plazo para cumplir con presentar la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente. En atención a lo solicitado, esta Subdirección a través del Oficio N° 2478-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio del 2019 (en adelante "el Oficio 2") (fojas 565) esta Subdirección otorga prórroga del plazo por 15 (quince) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar la observación formulada mediante "el Oficio 1", siendo notificado el 1 de agosto del 2019 (fojas 565), en las instalaciones de esta Superintendencia, el cual venció el 26 de agosto del 2019.

24. Que, mediante escrito presentado el 5 de agosto del 2019 (S.I N° 25990-2019) (fojas 566) el vicepresidente de "la administrada" Sabino Donato Patricio Obregón adjunta, entre otros, solicitudes presentadas a la Presidencia de la República (fojas 569 al 719).

25. Que, mediante escrito presentado el 26 de agosto del 2019 (S.I N° 28402-2019) (fojas 720) el vicepresidente de "la administrada" Sabino Donato Patricio Obregón, señala que el Juzgado Mixto de Huarney, concede la medida cautelar en forma de anotación de demanda, por Flor Edith Patricio López y otros sobre impugnación de acuerdo de asamblea general de socios inscrita en la partida registral N° 11006380 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Casma (fojas 722).

² La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



26. Que, mediante escrito presentado el 28 de agosto del 2019 (S.I N° 28780-2019) (fojas 733), "la administrada" solicita una prórroga adicional de plazo de diez (10) días hábiles, para lo cual adjunta la copia simple del Informe N° 170-2019-GRA/GRI/STL emitida por la Gerencia Regional de Infraestructura del Gobierno Regional de Ancash el 27 de agosto del 2019 (fojas 734), en el que se indica que no corresponde efectuar la rectificación de la resolución ejecutiva N° 314-2018-GRA/GR debiendo efectuarse informes de las áreas competentes, y con ello se expida una Resolución Ejecutiva Regional que contenga área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución del mismo.

27. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si "la administrada" cumplió con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud:

27.1 Respecto del área a excluir:

De la evaluación de la documentación técnica presentada por "la administrada" se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1020-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre del 2019 (fojas 737), concluyendo que: i) del desarrollo de los datos técnicos se obtuvo un área de 543 299,61m²; ii) 483 638,00 m² (representa el 89% del área modificada) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11007843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 113925; iii) 37 972,56 m² (representa el 7,00 % del área modificada) se superpone con la Resolución N° 525-2018/SBN-DGPE-SDAPE el 3 de agosto de 2018, que dispuso la primera inscripción a favor del Estado de un ámbito de mayor extensión (258 466,03 m²), la cual se encuentra pendiente de inscripción registral; y, iv) 21 689,05 m² (representa el 4,00 % del área modificada) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; por lo que "la administrada" no cumplió con excluir el área sin inscripción registral a favor del Estado. En tal sentido se concluye que no ha subsanado la primera observación.

27.2 Respecto a presentar la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente:

"La administrada" no presenta dentro del plazo la resolución que apruebe su proyecto como de interés nacional por el sector competente, teniendo en cuenta que en dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2° de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; por lo que no cumplió con subsanar la segunda observación.

Por el contrario, solicita se amplíe nuevamente el plazo para la presentación de la citada resolución; al respecto cabe señalar que de acuerdo al numeral 6.3 de "la Directiva N° 006-2014/SBN": "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". En ese sentido, toda vez que esta Subdirección ya amplió el plazo otorgada para la subsanación de las observaciones formuladas en "el Oficio 1" no procede otorgar una segunda prórroga adicional de plazo de diez (10) días hábiles.

28. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio 1", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1163-2019/SBN-DGPE-SDDI

29. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1361-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1404-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS INDUSTRIALES – PARQUE INDUSTRIAL HUARMEY**, representado por su presidente Andrés Celestino Reyes Palacios, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.4.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES