



RESOLUCIÓN N° 0429-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 130-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS – PARQUE INDUSTRIAL DE HUARMEY**, representada por su vicepresidente, Sabino D. Patricio Obregón, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 827 179,00 m² (82,7179 has.), ubicado en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 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, la Sub Dirección 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 22 de enero del 2021 (S.I. N° 01402-2021), por la ASOCIACION MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS – PARQUE INDUSTRIAL DE HUARMEY, representada por su vicepresidente, Sabino D. Patricio Obregón (en adelante “la Asociación”) peticiona la venta directa de “el predio”, invocando las causales b) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros – la documentación siguiente: a) copia legalizada del acta de constatación de terreno emitida por el Gobernador del distrito de Huarney 12 de diciembre de 2004 (fojas 6); b) copia legalizada de la constancia de posesión emitida por el Gobernador del distrito de Huarney el 12 de diciembre de 2004 (fojas 8); c) acta de constatación de lote de terreno emitida por el Gobernador del distrito de Huarney el 7 de mayo de 2005 (fojas 10); d) constancia de posesión emitida por el Gobernador de Huarney el 9 de mayo de 2005 (fojas 11); e) copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz del distrito de Huarney el 12 de abril de 2011 (fojas 12); f) copia legalizada del acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Juez de Paz del distrito de Huarney el 12 de abril de 2011 (fojas 14); g) Resolución Ejecutiva Regional N° 0563-2017-GRA-GR/p

emitida por el Gobernador Regional del Gobierno Regional de Huarney el 21 de diciembre de 2017 (fojas 16); h) Resolución Ejecutiva Regional N° 0314-2018-GRA-GR emitida por el Gobernador Regional del Gobierno Regional de Huarney el 6 de julio de 2018 (fojas 19); i) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma el 28 de marzo de 2018 (fojas 21); j) memoria descriptiva (fojas 24);y, k) plano perimétrico y lotizado (fojas 26).

4. Que, a la fecha de expedición de la presente resolución, el procedimiento de venta directa, se encuentra regulado por en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo los Informes Preliminares N° 239-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 300-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero y 02 marzo de 2021 respectivamente (fojas 28 y 32), los cuales concluyeron respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) 543 294,38 m² (65,68 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita 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 37); y, según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 29 de julio de 2020, un área de 383 805,43 m² (46,40 % de “el predio”) se encuentra ocupada por edificaciones agrupadas por aproximadamente setenta manzanas y caminos de acceso y el área restante desocupada.

ii) 78 270,40 m² y 68 835,99 m² (9,46 % y 8,32% de “el predio”) se superponen con áreas de mayor extensión inscritas a favor de la Municipalidad Provincial de Huarney en las partidas registrales N° 11030613 y N° 11031426 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 41 y 45), con CUS N° 122761 y N° 130418 respectivamente.

iii) 60 826,94 m² (7,35% de “el predio”) se superpone con la Resolución N° 525-2018/SBN-DGPE-SDAPE el 3 de agosto de 2018, modificada mediante Resolución N° 1018-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de noviembre del 2020, que dispuso la primera inscripción a favor del Estado de un ámbito de mayor extensión, la cual se encuentra pendiente de inscripción registral;

iv) 75 951,08 m² (9,19 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

6. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, al haberse determinado que las áreas de 78 270,40 m² y 68 835,99 m² (9,46 % y 8,32% de “el predio”) se encuentran inscritas a favor de la Municipalidad Provincial de Huarney; y, las áreas de 75 951,08 m² (9,19 % de “el predio”) y 60 826,94 m² (7,35% de “el predio”) no cuentan con antecedente registral a favor del Estado, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre las citadas áreas (34.32% de “el predio”), en atención a lo dispuesto en el artículo 76° de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado del área de 75 951,08 m² (9,19 % de “el predio”).

7. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 543 294,38 m² (65,68 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución, en el marco de lo establecido en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y la Directiva N° 006-2014/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud de venta directa, advirtiéndose lo siguiente:

7.1 El acta de constatación y declaración judicial; y, el acta de constatación ocular y declaración judicial, ambas emitidas por el Juez de Paz de Huarney el 12 de abril del 2011; no acreditan una antigüedad de posesión mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que han sido emitidas con posterioridad a dicha fecha.

7.2 El acta de constatación de terreno y la constancia de posesión emitidos por el Gobernador del Distrito de Huarmey del 12 de diciembre de 2004, el acta de constatación de lote de terreno emitido por el Gobernador de Huarmey el 7 de mayo de 2005 y la constancia de posesión emitida por el Gobernador del Distrito de Huarmey el 9 de mayo de 2005; no son documentos idóneos para acreditar antigüedad de la posesión con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; en la medida que, dentro de las funciones de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas aprobado por el Decreto Supremo N° 004-91-IN publicado el 15 de noviembre de 1991 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición de los citados documentos, no se les facultaba la potestad de otorgar constancias o certificados de posesión.

8. Que, mediante Oficio N° 01090-2021/SBN-DGPE-SDDI de 15 de marzo de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 50), esta Subdirección informó a “la Asociación” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndole lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 283 862,90 m² (34,32 % de “el predio”), al haberse determinado que se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey y a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; ii) precisar si su petitorio se encuentra inmerso en la causal b) o d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; iii) para la causal b) deberá presentar la resolución que aprueba el proyecto de interés regional por el sector competente; teniendo en cuenta que sobre dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área modificada y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este; iv) para la causal d) deberá acreditar la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, v) adjuntar el documento idóneo donde se acredite su representación legal de “la Asociación”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, 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 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

9. Que, “el Oficio” fue notificado el 9 de abril del 2021, vía correo electrónico a la dirección electrónica: patrico_serviciosgenerales@hotmail.com conforme consta en el correo de acuse de recibo (fojas 53); teniéndose por bien notificado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4 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 **venció el 4 de mayo de 2021**

10. Que, mediante escrito presentado el 30 de abril de 2021 (S.I. N° 10740-2021) (fojas 55), “la Asociación” dentro del plazo otorgado, adjunta la siguiente documentación: a) copia legalizada de la Resolución Ejecutiva Regional N° 318-2020-GRA/GR emitida por el Vice Gobernador del Gobierno Regional de Ancash el 30 de diciembre del 2020 (fojas 62); b) memoria descriptiva (fojas 66); y, c) plano perimétrico y de ubicación (fojas 69).

11. Que, en virtud de la normativa descrita en el noveno considerando, corresponde que esta Subdirección determine si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

11.1 Respecto a presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 283 862,90 m² (34,32 % de “el predio”):

Está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 631-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo del 2021 (fojas 70), el cual concluye lo siguiente: i) del desarrollo de los datos técnicos se obtuvo un área de 680 137,52 m²; ii) 533 031,13 m² (78,37% del área modificada) se encuentra inscrita 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) 78 270,40 m² (11,51 % del área modificada) se encuentra inscrita 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; iv) 68 835,99 m² (10,12 % del área modificada), se encuentra inscrita 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.

En atención a lo señalado, se advierte que “la Asociación” no cumplió con excluir el área inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Huarney. En tal sentido se concluye que no ha subsanado la primera observación.

11.2. Respecto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:

“La Asociación” precisa que ampara su solicitud en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud. En tal sentido se concluye que “la Asociación” ha subsanado la segunda observación.

11.3. Respecto al cumplimiento de los requisitos de forma establecidos para el procedimiento de venta directa invocado:

“La Asociación” ha adjuntado la copia legalizada de la Resolución Ejecutiva Regional N° 318-2020-GRA/GR emitida por el Vice Gobernador del Gobierno Regional de Ancash el 30 de diciembre del 2020. En tal sentido, se concluye que ha subsanado la tercera observación, teniendo en cuenta que ha precisado que ampara su solicitud en la causal b) del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA.

Sin perjuicio de lo señalado, deberá de tener en cuenta que en la actualidad la causal de venta directa por ejecución de un proyecto declarado de interés, se encuentra regulada en el inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”, siendo que, el inciso 2) del artículo 223° del citado Reglamento establece que como requisito para dicha causal, la presentación de la copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente, la que debe indicar ubicación y área del predio sobre el que se va a desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

11.4 Respecto a el documento idóneo donde se acredite su representación legal de “la Asociación”:

Del contenido del escrito presentado por “la Asociación” se indica que se encuentran en proceso de regularización de la Junta Directiva, lo cual será adjuntado al transcurso del trámite de la venta directa. Por lo expuesto, se concluye que “la Asociación” no ha cumplido con adjuntar el documento donde se acredite la representación legal por lo que se concluye que no han subsanado dicha observación. En tal sentido, se concluye que ha subsanado la cuarta observación.

12. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la Asociación” solo cumplió con subsanar dos de las cuatro observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, corresponde declarar inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución.

13. Que, teniendo en cuenta que se ha declarado la inadmisibilidad del presente procedimiento, no corresponde adecuarlo a las disposiciones establecidas en “el Reglamento”, conforme lo dispone el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[1]. Sin embargo, de volver a presentar “el administrado” un nuevo pedido de venta directa deberá acogerse a lo dispuesto en “el Reglamento”

14. 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.

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N.º 433-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021 y los Informes Técnicos Legales Nros. 480, 482 y 483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por por la **ASOCIACION MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS – PARQUE INDUSTRIAL DE HUARMEY**, representada por su vicepresidente, Sabino D. Patricio Obregón, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR 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.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario