



RESOLUCIÓN N° 0158-2022/SBN-DGPE-SDDI

VISTO el 25 de febrero del 2022

El Expediente N° 901-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS INDUSTRIALES DENOMINADO “PARQUE INDUSTRIAL HUARMEY**, representada por el Sr. Andrés Celestino Reyes Palacios, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 82,7179 ha (827 178,75 m²), ubicado en el Asentamiento Humano Santo Domingo, 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 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 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 18 de agosto de 2021 (S.I. N° 21669-2021), la **ASOCIACIÓN DE MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS INDUSTRIALES DENOMINADO “PARQUE INDUSTRIAL HUARMEY**, representada por el Sr. Andrés Celestino Reyes Palacios (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia de Resolución Ejecutiva Regional N° 563-2017-GRA-GR/p del 21 de diciembre de 2017 (fojas 3); **b)** Copia de Resolución Ejecutiva Regional N° 314-2018-GRA/GR del 06 de julio de 2018 (fojas 6); **c)** Copia de Resolución Ejecutiva Regional N° 318-2020-GRA/GR del 30 de diciembre de 2020 (fojas 8); **d)** Copia de D.N.I. del administrado (fojas 11); **e)** Copia simple de Partida Registral N° 11006380 del Registro de Persona Jurídicas de la Oficina

Registral de Casma (fojas 12); **f)** Copia simple de Certificado de Vigencia con código de Verificación 83390612 Solicitud N° 2021 – 373877 de fecha 17/08/2021, del Registro de Persona Jurídicas de la Oficina Registral de Casma (fojas 13); **g)** Plano de Ubicación Lámina U-01 de julio de 2021 y Plano Perimétrico Lámina P-01 de julio de 2021 con coordenadas UTM DATUM PSAD, suscritos por el Arquitecto Manuel Muñoz Arriola, con CAP N° 1425 (fojas 16); **g)** Memoria descriptiva del Plano Perimétrico de julio de 2021 suscrita por el Arquitecto Manuel Muñoz Arriola, con CAP N° 1425 (fojas 13).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01573-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2021 (fojas 21), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) “El predio” se superpone con predios inscritos, comprendiendo área inscrita a favor del Estado en 604 121,32 m² (73,03%), en 75 951,08 m² (9,19%) sin inscripción registral y en 147 106,39 m² (17,78%) inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey, conforme se detalla en el cuadro:

| | Partida O.R. Casma. | CUS | TITULAR | ÁREA | % | DESCRIPCIÓN |
|----|---------------------------|--------|-------------------------------------|-------------------|---------------|---|
| 01 | 11007843 | 113925 | Estado Peruano | 543 294,38 | 65,68 | Predio Remanente 2 |
| 02 | 11030613 | 122761 | Municipalidad Provincial de Huarmey | 78 270,40 | 9,46 | Asiento B00002: Habilitación Urbana PROMUVI Ampliación Santo Domingo Zona Este, se advierte superposición con lotes de vivienda de terceros y áreas de equipamiento Urbano a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey provenientes de dicha Habilitación Urbana. |
| 03 | 11031426 | 130418 | Municipalidad Provincial de Huarmey | 68 835,99 | 8,32 | Asiento B00002: Habilitación Urbana de Oficio del Programa Municipal de Vivienda Buena Villa, se advierte superposición parcial con los lotes de uso de vivienda a favor de terceros, provenientes de dicha Habilitación Urbana. |
| 04 | 11035667 | 157573 | ESTADO | 60 826,94 | 7,35 | - |
| 05 | SIN INSCRIPCIÓN REGISTRAL | - | - | 75 951,08 | 9,19 | - |
| | | | TOTAL | 827 178,75 | 100,00 | |

ii) Recae de manera parcial en un área aprox. de 136 500,52 m² (16,50 %), sobre la concesión minera en estado en trámite denominado JULIETE LA PRINCESA TE con código N° 520007313 y ligeramente sobre el ámbito de la concesión minero en estado titulado denominado HUARMEY con código N° 010070406.

iii) Se encuentra parcialmente superpuesto con predios incorporados al portafolio de predios del Estado identificados con los códigos 1304-2020 y 919-2021 en aproximadamente en 543 294,38 m² (65,68 %), y 60 826,94 m² (7,35 %), respectivamente, sin propuesta de venta por subasta pública.

iv) Se advierte que el área de propiedad del Estado con el Cus 113925 (65,68% “del predio”), se encuentra en condición de ocupado por edificaciones agrupadas por aproximadamente setenta manzanas y caminos de acceso, que abarcan un área 383 805,43 m². (46,40 %), el área restante de 159 488,95 m². (19,28 %), no presenta ocupaciones. La información anteriormente expuesta se sustenta en las imágenes satelitales de Google Earth.

10. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que el área de 147 106,39 m² (representa el 17,78 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, asimismo en cuanto al área de 75 951,08 m² (representa el 9,19 % de “el predio”) se ha determinado 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 estas áreas de acuerdo al artículo 56° de “el Reglamento”.

11. Que, en ese contexto, ha quedado determinado el área de 604 121,32 m² (representa el 73,03% de “el predio”) el cual es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad (en adelante “área disponible”); por tanto, corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la administrada” a fin de determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para el causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”; observándose entre otros, la Resolución Ejecutiva Regional N° 0563-2017-GRA-GR/p del 21.12.2017 y Resolución Ejecutiva Regional N° 0314-2018-GRA-GR, del 06.07.2018, el cual resuelve calificar el Interés Regional el Proyecto de la Asociación de Micros y Pequeños Empresarios Industriales

denominado “Parque Industrial Huarmey”, mientras que mediante la Resolución Ejecutiva Regional N° 318-2020-GRA/GR del 30 de diciembre de 2020, se precisa que dicho proyecto se ejecutará sobre un predio de 82,7179 ha., que si bien el área, corresponde con “el predio”, la información referida a los linderos y medidas perimétricas son discrepantes con las consignadas en la documentación técnica presentada por “la administrada”.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2021 (en adelante “Oficio”)(fojas 28), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: **i)** reformular su solicitud de venta directa respecto de “área disponible”, de acuerdo a las coordenadas señaladas; **ii)** presentar la resolución que aprueba el proyecto de interés regional por el sector competente; teniendo en cuenta sobre dicha resolución o sus antecedentes debe constar la ubicación correcta y el área del predio necesario para desarrollar el proyecto, así como el plazo de ejecución, de conformidad con lo previsto en la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”; **iii)** presentar libro de padrón de asociados y acta de asamblea General en la que sus miembros deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio solicitado; y, **iv)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, es preciso señalar que el “Oficio”, fue notificado el 31 de enero del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada”, según consta en el cargo¹ (foja 32). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 16 de febrero del 2022.

14. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la Municipalidad” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

15. Que, finalmente, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área que no cuenta con antecedente registral de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-

¹ **D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.**

Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos

10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

10.2 La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

a) En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

b) En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

10.3 El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.

2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00159-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0158-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS INDUSTRIALES DENOMINADO “PARQUE INDUSTRIAL HUARMEY**, representada por el Sr. Andrés Celestino Reyes Palacios, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO