

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0882-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 468-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS – PARQUE INDUSTRIAL DE HUARMEY**, representado por su vicepresidente Sabino Donato Patricio Obregón, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 827 178,79 m² (82,7179 ha), ubicado en el AA.HH. Santo Domingo altura del Km. 298 de la Panamericana Norte, en el distrito y provincia de Huarney, departamento de Ancash ; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 18 de abril del 2022 (S.I. N° 10641-2022), la ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS Y PROMOTORES CON PROYECTOS AGROPECUARIOS “PACHACAMAC” – APIPAP, representado por su ASOCIACION MICROS Y PEQUEÑOS EMPRESARIOS – PARQUE INDUSTRIAL DE HUARMEY, representado por su vicepresidente Sabino Donato Patricio Obregón (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en las causales b) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, norma vigente al momento de presentarse la solicitud (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) constancia de posesión emitida por el Gobernador del distrito de Huarney el 12 de diciembre del 2004 (fojas 6); b) acta de constatación de terreno emitida por el Gobernador del distrito de Huarney el 12 de diciembre del 2004 (fojas 7); c) acta de constatación de terreno emitida por el Gobernador del distrito de Huarney el 7 de mayo del 2005 (fojas 11); d) acta de constatación ocular y declaración judicial emitida por el Gobernador del distrito de Huarney el 12 de abril del 2011 (fojas 17); e) Resolución Ejecutiva Regional N° 0563-2017-GRA-GR/p emitida por el Gobierno Regional de Huarney el 21 de diciembre del 2017 (fojas 21); f) Resolución Ejecutiva Regional N° 0314-2018-GRA/GR emitida por Gobierno Regional de Huarney el 6 de julio del 2018 (fojas 27); g) Resolución Ejecutiva Regional N° 318-2022-GRA/GR emitida por el Gobierno Regional de Huarney el 30 de diciembre del 2020 (fojas 29); h) memoria descriptiva (fojas 33); i) plano perimétrico (fojas 37); y, j)

plano de lotización (fojas 39).

3. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a las disposiciones establecidas en éste.

4. Que, en el caso en concreto, “la administrada” señala que cuenta con un proyecto de interés regional y se encuentra en posesión de “el predio” establecidas en las causales b) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa que estuvo vigente al momento de presentar la solicitud, sin embargo, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de posesión que la a fecha de expedición de la presente resolución se encuentran reguladas por los incisos 2) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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.

6. Que, el procedimiento de 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”, 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”).

7. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. 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.

9. 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 607-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo del 2022 (fojas 41), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 543 304,85 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; ii) 78 267,45 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; iii) 68 836,42 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; iv) 60 822,87 m² (representa el 7,35 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11035667 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 157573; v) 75 947,20 m² (representa el 9,19 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; vi) se superpone parcialmente con la concesión minera JULIETA LA PRINCESA TE

(520007313) en 80 784,30 m² (9,76 %), en estado titulado; vii) de la situación física y ocupación de se observa que en el año 2020 hay ocupación de una lotización de uso de vivienda que abarca un área aprox. de 392 087,00 m² (47,39 %) y el área restante comprende terrenos desocupados de topografía variada; sin embargo, dicha ocupación del es a partir del año 2016 en adelante, no se evidencia ocupación antes del 25.11.2010, así como tampoco se encuentra cercado en su totalidad que restrinja su acceso; y, viii) la Resolución Ejecutiva Regional N° 318-2020-GRA/GR de fecha 30.12.2020, en la que además de hacer mención a las Resoluciones Nros.0563-2017-GRA-GR/p y la Resolución Ejecutiva Regional N.° 0314-2018-GRA/GR (de rectificación), hace mención al tiempo de ejecución de 06 años, financiado con recursos propios, también se consigna el área que corresponde a “el predio”, concuerda en cuanto a su ubicación y linderos descritos tanto en plano como en memoria descriptiva.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, al haberse determinado que las áreas de 147 103,87 m² (representa el 17,78 % de “el predio”) no puede ser objeto de acto de disposición alguno, toda vez que se encuentran inscritas a favor de la Municipalidad Provincial de Huarmey y en cuanto al área de 75 947,20 m² (representa el 9,19 % 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 estas áreas de acuerdo al 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 75 947,20 m² (9,19 % de “el predio”).

12. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que sólo el área de 604 127,72 m² (representa el 73,03 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad; por lo que, esta Subdirección a través del Oficio N° 1863-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 52), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 223 051,07 m² (26,97 % 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) 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 reformulada y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este; iii) deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; iv) deberá adjuntar el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa; y, v) adjuntar el documento idóneo donde se acredite su representación legal de “la administrada”. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 4 de junio del 2022, vía correo 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 diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 20 de junio del 2022.

14. Que, a través del escrito presentado el 15 de junio del 2022 (S.I N° 15771-2022) (fojas 55), “el administrado” dentro del plazo establecido en “el Oficio” solicita ampliación de plazo; asimismo adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) memoria descriptiva (fojas 65); b) plano perimétrico de ubicación (fojas 68); c) declaración jurada (fojas 69); y, d) treinta y seis (36) fotografías (fojas 70).

15. Que, en atención a ello, de conformidad con el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y el artículo 6.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” esta Subdirección a través del Oficio N° 01987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 105) otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicional al plazo inicialmente otorgado, para subsanar la observación formulada mediante “el Oficio”, siendo recibido en la dirección señalada en su solicitud el 27 de junio del 2022 el cual venció el 13 de

julio del 2022

16. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el décimo segundo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto a presentar nueva documentación técnica que excluya el área de 223 051,07 m² (26,97 % de “el predio”):

Está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 973-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo del 2022 (fojas 110), el cual concluye lo siguiente: i) 543 304,85 m² (representa el 65,68% de “el área disponible”) 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; y, ii) 60 822,87 m² (representa el 7,35 % de “el área disponible”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11035667 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 157573.

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

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

“La administrada” no ha cumplido con 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 reformulada y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este. En tal sentido se concluye que no ha subsanado la segunda observación.

16.3. Respecto a presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que ha presentado la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales firmada por el vicepresidente Sabino Donato Patricio Obregón, sin embargo, se advierte que el periodo del Consejo directivo (21/07/2019 al 20/07/2022) tiene como cargo de presidente, Andrés Celestino Reyes Palacio, estado no vigente, el cual ejerce la representación legal según el asiento N° A00005 de la referida partida registral N° 11006380 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Casma. Por lo expuesto, se concluye que no ha cumplido con subsanar la observación.

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

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que no ha presentado el documento idóneo donde se acredite su representación legal de “la administrada”. Por lo expuesto, se concluye que no ha cumplido con subsanar la observación.

16.5 Respecto a presentar el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los/las asociados(as) a favor de la persona jurídica para la compraventa directa:

Respecto a la presente observación, corresponde indicar que según el último párrafo del numeral 3) del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, señala que: Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades, se debe adjuntar el documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia. En ese sentido, siendo que “la administrada” sustenta su solicitud de venta directa bajo la causal 2) de “el Reglamento”, no corresponde la presentación de dicho documento; por lo antes expuesto, corresponde prescindir la presente observación.

17. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no ha cumplido con subsanar observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, 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.

18. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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° 739-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2022 y los Informes Técnicos Legales Nros. 981 y 982-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

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

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del expediente 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.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario