

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1011-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 361-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MINEROS ARTESANALES Y CONTRATISTAS CHUNCHOS ÁMBAR** representado por su presidente el Sr. Roger Arenas Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 68,6098 ha (686 097,77 m²) ubicado en el distrito de Ámbar, provincia de Huaura y departamento de Lima, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 escrito presentado el 24 de marzo de 2022 (S.I. N° 08812-2022), la **ASOCIACIÓN DE MINEROS ARTESANALES Y CONTRATISTAS CHUNCHOS ÁMBAR** representado por su presidente el Sr. Roger Arenas Quispe (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, para desarrollar el “Proyecto Agropecuario Casas Huertas de la Asociación de Mineros Artesanales y Contratistas Chunchos Ámbar”; sin embargo, dicho dispositivo se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plano Perimétrico y Ubicación (DATUM WGS84 18S) sin firma de profesional competente (fojas 3); **b)** Memoria descriptiva, firmado por el ingeniero, Jorge B. Fernández Parada C.I.P N° 116052 (fojas 4);

c) Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 6132263-2021 (fojas 6); **d)** Certificado de Vigencia del registro de personas jurídicas de fecha 07.07.2021 (fojas 10); **e)** Copia simple de D.N.I del representante de “la administrada” (fojas 12).

4. 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” 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 administrado” en su requerimiento precisa la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 2) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

6. 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”.

7. 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.

8. 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.

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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 460-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

¹ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

i) Recae en ámbito sin información de registro SINABIP, encontrándose en área de mayor extensión objeto del procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado aprobado por resolución consentida N° 0141- 2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16.03.2019 (Expediente 568-2018/SBNSDAPE), que se encontraría en trámite de inscripción.

ii) Se superpone parcialmente con la concesión minera con código N° 010121220, en un área de 348 320,05 m² (50,77%) en estado tramite denominada “CORICARAL 4”, cuyo titular es la Minera Altagracia E.I.R.L y las concesiones N° 010247809 y 010309508 en estado titulado cuyo titular es Juan Adriano Puglisevich Vásquez denominado “Susan Lizeth II” y “Juan José I” con áreas de 49 756,70 m² (7,25%) y 51 733,83 m² (7,54%) respetivamente.

iii) “El administrado” no presentó documento mediante el cual su proyecto se declare de interés requisito exigido según lo dispuesto en numeral 2, Artículo 222, del Reglamento vigente.

iv) De la Situación física y de ocupación, se ha determinado que se encuentra en un entorno eriazoso, de pendientes variadas, atravesado por varias quebradas, en la condición de desocupado, según la imagen de satélite de Google Earth del año 2019.

11. Que, esta Subdirección mediante Memorándum N° 01347-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de abril de 2022, solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe respecto de “el predio” al haberse identificado que existe el procedimiento de primera de dominio de un área de 27 998,12m², ubicado en el distrito de Ámbar, provincia de Huaura y departamento de Lima , seguido en el Expediente 562-2018/SBNSDAPE, habiéndose aprobado por Resolución N° 0141-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de marzo 2019; sin embargo aún no se ha inscrito ante Sunarp y no se ha identificado CUS generado; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 01990-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de mayo de 2022, informó que la citada Resolución aún no se encuentra inscrita, por lo que, se gestionará la solicitud de inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción respectiva; el cual una vez se cuente con el número de título correspondiente, informarían.

12. Que, por lo antes expuesto, esta subdirección mediante el Memorándum 02617-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2022, nuevamente solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe si “el predio” se inscribió ante Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 03325-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de agosto de 2022, informó que han experimentado problemas relacionados con el módulo de SUNARP, debido ello no se logró ingresar el oficio para su inscripción, motivo por el cual continúa pendiente el acto de inscripción de “el predio”.

13. Que, estando a lo señalado en el informe preliminar detallado en el décimo considerando, se ha determinado que “el predio” aún no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que en la actualidad viene siendo regularizando la inscripción de dominio a favor del Estado por parte de la SDAPE, conforme se advierte de la revisión del 562-2018/SBNSDAPE, en el aplicativo SGD, al que a manera de consulta se accede. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76^o2 de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

²Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

14. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00855-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1107-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE MINEROS ARTESANALES Y CONTRATISTAS CHUNCHOS ÁMBAR** representado por su presidente el Sr. Roger Arenas Quispe, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO