



## **RESOLUCIÓN N° 1131-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de noviembre del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 407-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FELIPE PORTAL COTRINA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15,3394 ha (153 394,44 m<sup>2</sup>), ubicado en el Sector 9 de octubre, distrito y provincia de Huarmey, 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 TULO 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 31 de marzo del 2022 (S.I. N° 09396-2022), **FELIPE PORTAL COTRINA** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) Copia simple del D.N.I del administrado (fojas 3); b) Declaraciones Juradas PR y HR y recibos de pago del año 2021 (fojas 4); c) Oficio N° 398-2022-DR.AG/ANCASH/DTPRYCC del 04 de abril de 2021, expedido por el Gobierno Regional de Ancash (fojas 11); d) Plano de Ubicación Geográfica Plano 01, suscrito por el Ingeniero Civil Julio Néstor Chávez, con C.I.P. N° 65898 (HABILITADO) (fojas 13); e) Solicitud de Constancia de Posesión de Terreno de fecha 25 de julio de 2016 (fojas 14); f) Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, con fecha 08 de noviembre de 2011 (fojas 16); g) Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, con fecha 17.05.2016 (fojas 17); h) Constancia N° 12/11 de fecha 18 de octubre de 2011, emitido por el Gobierno Regional de Ancash (fojas 18); i) Constancia de Posesión N° 042/2016 de fecha 05 de agosto de 2016, expedido por el Gobierno Regional de Ancash (fojas 20); j) Copia simple de la partida registral N° 11030790 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 23); k) Memoria descriptiva del 17 de

noviembre de 2021. o Plano Perimétrico y Ubicación PU del 17 de noviembre de 2021, documentación técnica suscrita por el Ingeniero Alexander F. Cornejo Quiroz, con Registro C.I.P N° 139872 (HABILITADO) (fojas 25); l) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos CIRA N° 2013-258-ANC (fojas 36); ll) Perfil de Proyecto de Inversión Tara – Huarmey (fojas 40); m) Certificado de Vivencia del 05 de marzo de 2001, expedido por la Gobernación del AA. HH 9° de Octubre Huarmey – Piura (fojas 67); n) Certificado de Constatación de fecha 31 de diciembre de 2003, expedido por la Gobernación del AA. HH 9° de Octubre Huarmey – Áncash (fojas 68).

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 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 142.1) del artículo 142° del Texto único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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”.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0756-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2022, complementado mediante Informe Preliminar N° 1220-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2022, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Corresponde al área inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 11030790 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, signado con CUS N° 124307.

ii) Se superpone de manera parcial en un área de 11 700,52 m<sup>2</sup>, que representa un porcentaje de (7,63%), con el ámbito materia de Proceso Judicial no concluido, que obra en el Legajo N° 074-2017, en materia de mejor derecho de propiedad de parte de terceros en contra de la SBN.

iii) Se encuentra superpuesto con derechos mineros vigentes, conforme se detalla:

NOMBRE	CODIGO	PROCEDIM EINTO	TIPO DE SUSTANCIA	TITULAR REFERENCIAL	ÁREA Y PORCENTAJE DE SUPERPOSICIÓN
HUARMEY 1	010355395	TITULADO	NO METÁTICA	COMPAÑIA MINERA ANTAMINA S.A.	6 761,17 m <sup>2</sup> (4,41%)
HUARMEY 6	010098000	TITULADO	NO METÁTICA	COMPAÑIA MINERA ANTAMINA S.A.	146 633,27 m <sup>2</sup> (95,59%)
<b>TOTAL</b>					153 394,44 m <sup>2</sup> (100%)

iv) Conforme con el histórico de imágenes satelitales y fotos del Google Earth (fechas 03.02.2003, 01.01.2012, 23.06.2016 y 29.07.2020) y la Ficha Técnica N° 989- 2018/SBNDGPE-SDAPE (fecha 21,06,2018), se desprende que se trata de un predio de topografía plana, formando parte de un ámbito de mayor extensión delimitado con cerco vivo (espinas) y unas rejas (aprox. 4%), al interior existe en el extremo noroeste un área aproximada de 6 000,00 m<sup>2</sup> (3,91% aprox.) con edificaciones cuyo uso no se ha definido, una con paredes de ladrillo y techo de material ligero y otra de tripley, cuya antigüedad es anterior al 25 de noviembre de 2010; el resto de su extensión se encuentra habilitado para la actividad agrícola, por temporadas se observa sectores con sembríos (aprox. 20%), y otra área con surcos bien definidos preparados para la siembra de algún cultivo (aprox. 76%); no es posible determinar su antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, por lo expuesto en el ítems ii) del considerando anterior y para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial en que se encontraría inmerso “el predio”, pues con ello se determinará su libre disponibilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2<sup>1</sup> de “el reglamento” y en concordancia con el ítems iii) del literal a) del numeral 5.12)<sup>2</sup> del artículo 5° de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, en ese sentido mediante Memorando N° 03642-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre del 2022, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, informe sobre el estado del proceso judicial contenido en el Legajo N° 074-2017; siendo que, mediante Memorando N° 01694-2022/SBN-PP del 10 de octubre de 2022, la Procuraduría Pública informó que se trata de un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad (Exp. N° 04011-2017-0-1801-JR-CI-09), iniciado por terceros en contra de la SBN. Asimismo, que de la búsqueda en la página web del Poder Judicial – CEJ, se ha podido determinar que el expediente ha sido remitido a la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia en virtud de la apelación interpuesta por la Comunidad Campesina Pararin contra la Resolución N° 10 (Sentencia) de fecha 08 de marzo del 2021, la cual declara improcedente la demanda interpuesta.

12. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que respecto del área de 11 700,52 m<sup>2</sup> (representa el 7,63% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sin embargo se encuentra afectado con un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad en estado no concluido; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre éste de acuerdo a lo establecido en el artículo 95.2° de “el Reglamento” y en concordancia con el ítems iii) del literal a) del numeral 5.12) del artículo 5° de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

<sup>1</sup> 95.2 En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

<sup>2</sup> En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017- 93-JUS.

**13.** Que, asimismo se ha determinado que el área de 141 693,92 m<sup>2</sup> (92,37%) (en adelante “área disponible”) se encuentra inscrita a favor del Estado y de libre disponibilidad, en ese contexto, al haber invocado “el administrado” las causal 3) de posesión en su solicitud, resulta necesario que el solicitante deba cumplir con acreditar con lo dispuesto en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por tanto, corresponde a esta Subdirección realizar la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, de lo que se advierte lo siguiente:

**a)** La Copia de las Declaraciones Juradas PR y HR del año 2021 y sus respectivos recibos de pago, el Oficio N° 398-2022-DR.AG/ANCASH/DTPRYCC del 04 de abril de 2021, expedido por el Gobierno Regional de Ancash; la solicitud de Constancia de Posesión de Terreno de fecha 25 de julio de 2016; el Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, con fecha 08 de noviembre de 2011; el Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, con fecha 17.05.2016; la Constancia N° 12/11 de fecha 18 de octubre de 2011, emitida por el Gobierno Regional de Ancash; la Constancia de Posesión N° 042/2016 de fecha 05 de agosto de 2016, expedido por el Gobierno Regional de Ancash; el Certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitida por el Ministerio de Cultura de fecha 10 de octubre del 2013; un recibos de pago por impuesto predial del año 2022; La Constancia de No Adeuda de fecha 06.09.22 y el Reporte de Pagos de fecha 05.09.2022, emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey; se visualizan que estos documentos han sido emitidos con posterioridad del 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.

**b)** El Certificado de Vivencia del 05 de marzo de 2001, y el 31 de diciembre de 2003, expedidos por la Gobernación del AA. HH 9° de Octubre Huarmey – Piura, se advierte que no brindan descripción suficiente que permita determinar si se refiere a “el predio”, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.

**14.** Que, de la evaluación de los documentos antes referidos se advierte que no son suficientes para acreditar formalmente que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que mediante Oficio N° 03803-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2022 (en adelante “el Oficio”), comunicó a “el administrado” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y a la documentación anexa, indicándole que deberá: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 141 693,92 m<sup>2</sup> (representa el 92,37% de “el predio”), adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área que se encuentra afectado con un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad; **ii)** adjunte medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre “el predio” con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”, en la medida que de la evaluación de la documentación presentada se advierte que esta no es idónea para acreditar formalmente la posesión en “el predio”; **iii)** adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”; y, **iv)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; y, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**15.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” se dejó bajo puerta el 14 de octubre de 2022, en el domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa toda vez que en la primera visita realizada el 13 de octubre de 2022 no se encontraba “el administrado” o persona alguna dejándose constancia además que el domicilio tiene la fachada blanca y una puerta de metal conforme a lo indicado por el acta de notificación bajo puerta; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 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 dos (2) días hábiles para subsanar dicha observación venció el 03 de noviembre de 2022.

**16.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no ha presentado documentación a fin de 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 expediente 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**17.** Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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° 01033-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1263-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **FELIPE PORTAL COTRINA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** a la Procuraduría, 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](http://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**