

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0277-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de marzo del 2023

**VISTO:**

El Expediente **N° 551-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **PEDRO REYES HURTADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 14.2084 has (142 084,00 m<sup>2</sup>), ubicada en el Sector Pay Pay, en el distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y 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 (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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de mayo del 2022 (S.I. N° 12024-2022), **PEDRO REYES HURTADO** (en adelante "el Administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** documentación técnica firmada por el Ingeniero Agrícola, Alejo Julián Camones Patricio, con CIP N° 20352 (plano perimétrico y ubicación (lámina: U-1) y memoria descriptiva) (fojas 2-4); **2)** certificado de búsqueda catastral de fecha 30 de diciembre del 2019 correspondiente a la Publicidad N° 8976962 del 12.12.2019, expedido por la Oficina Registral de Casma (fojas 5-6); **3)** informe técnico N° 010960-2019-Z.R.N°VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT y gráfico de evaluación técnica del 18 de diciembre del 2019 expedido por la Oficina Registral de Casma (fojas 7-9); **4)** copias de las partidas registrales N° 11030823, N° 02102474 y N° 11028556 expedido por la Oficina Registral de Casma (fojas 10-20); **5)** declaración jurada suscrita por "el Administrado" (fojas 21); **6)** acta de defunción de Santiago Reyes de Paz (fojas 22) **7)** copia del recibo N° 20163 y N° 254898, expedido por la Municipalidad Provincial de Huarmey del año 2002 y 2022 (fojas 23 y 39); **8)** copia de los recibos de pago por concepto de impuesto predial del año 2002, expedido por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 24-25); **9)** copia de declaración jurada de autoavalúo del año 2000 y 2002 (HR-PR) (fojas 26-27); **10)** copia de recibo N° 003468, 001767, 001497, 001766, 001609,

003468 (fojas 28, 34, 35, 36, 37, 38); **11**) constancia de fecha 10 de noviembre del 2000 expedida por el Ministerio de Agricultura CTAR – ANCASH (fojas 29); **12**) copia del documento nacional de identidad de “el Administrado” (fojas 30); **13**) copia de recibos de agua del 2021 y 2019 (fojas 31-33); **14**) certificado de posesión de fecha 10 de setiembre del 2013 suscrito por el teniente gobernador del AA.HH. 9° de octubre del distrito y provincia de Huarmey (fojas 40); **15**) certificado de fecha 09 de setiembre del 2000 suscrito por el teniente gobernador del pueblo joven 9 de octubre (fojas 41); y, **16**) certificado de fecha 15 de setiembre del 2000 suscrito por la Comisión de Regantes de Huarmey (fojas 42).

**4.** 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.

**5.** Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

**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” 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”).

**7.** 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00763-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2022 (fojas 43-54), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. Respecto a la titularidad de “el predio” se observa lo siguiente:
- Evaluada la documentación técnica adjunta a su solicitud, se advierten las siguientes superposiciones:

Partida Registral (O.R. Casma)	Titular	CUS	Área Parcial m <sup>2</sup>	Porcentaje %
11030823	Propiedad del Estado – SBN	126293	93 824,29	66.03
11028556	Propiedad de Terceros	-	159,26	0.11
02102474	Propiedad de Terceros	-	3 040,56	2.14
Sin inscripción registral		-	45 060,15	31.72
Total			142 084,26	100

- En ese sentido, del análisis de la titularidad de “el predio” se establece que el área disponible a favor el Estado es de 93 824,29 m<sup>2</sup> (66.03%), el área sin inscripción registral de 45 060,15 m<sup>2</sup> (31.72%) y el área a favor de terceros es de 3 199,82 m<sup>2</sup> (2.25%).
- II. Se superpone totalmente con Concesión minera N° 010355395 cuyo titular es la Compañía Minera Antamina S.A., Concesión Huarmey 1, en estado titulado; según el aplicativo del Geocatmin del Ingemmet.
- III. Se advierte posible afectación del derecho de vía de la carretera de acceso al Puerto de Huarmey, clasificado como una vía de la Red Vecinal según el Mapa Vial de la Provincia de Huarmey – Ancash, Clasificador de Rutas (D.S. 11-2066-MTC), lo que deberá ser descartado.
- IV. Se superpone con un ámbito de mayor extensión materia de un proceso judicial con legajo N° 074-2017 (Exp. N° 04011-2017-0-1801-JR-CI-09), en estado no concluido.
- V. De las imágenes satelitales del Google Earth del periodo del 2009 al 2012, se observa “el predio” sin ocupación y sin cerco perimétrico que lo delimite. Y del 2018 al 2020, se observa ocupado por parcelas agrícolas sin cerco perimétrico.
- VI. De la revisión del legajo del CUS N° 126293, se advierte la Ficha Técnica N° 0223-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que corresponde a la inspección llevada a cabo el 21 de marzo de 2018, por la Subdirección de Supervisión, en la cual señala que: (...) • *Se trata de un predio de naturaleza eriaza con presencia de zonas de humedales. • Tiene vegetación estacional y presencia de juncos, es de poca pendiente. • Se observa cierta inclinación respecto de la carretera panamericana y vía circundante. • Tipo de suelo limoso, arenoso, arcilloso. • Dentro se encontraron 02 lagunas de oxidación. • Se observó vivienda de ladrillo y techo de calamina, su posesionario que se encontraba en el momento es el Sr. Pedro Reyes Hurtado “el administrado” señalando que la posesión era antes de su padre desde el año 1999 (...).*

11. Que, en virtud de lo antes expuesto, ha quedado determinado que las áreas de 159,26 m<sup>2</sup> (0.11%) y 3 040,56 m<sup>2</sup> (2.14%) que forman parte de “el predio” recaen en ámbito inscrito a favor de terceros; por lo que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre las mismas, en atención a la normativa descrita en el cuarto considerando de la presente resolución.

12. Que, de acuerdo al ítem iii) del décimo considerando de la presente resolución, se advierte que “el predio” se encontraría sobre vías locales, por lo que esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Huarmey mediante Oficio N° 02678-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de agosto del 2022 (fojas 59), reiterado con Oficio N° 03260-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre del 2022 (fojas 60-61), informe si “el predio” se encontraría afectado por vía local y/o derecho de vía de la misma; y de ser el caso, precisar el área y el porcentaje de superposición de la vía con “el predio”.

13. Que, mediante el Oficio N° 001-2022-MPH-A-GM-GGT-SGCyOP presentado el 19 de setiembre del 2022 (S.I. N° 24673-2022) (fojas 62), la Municipalidad Provincial de Huarmey adjunta el Informe Técnico N° 394-2022-MPH-GGT-SGCYOP/WHCH, en la cual se concluye, que existe superposición con el camino vecinal en proceso de consolidación, dicha superposición comprende un área aproximada de 1 085,00 m<sup>2</sup> y a su vez, dicho camino tiene un ancho aproximado de 4,50 m<sup>2</sup>.

**14.** Que, está Subdirección evaluó la documentación presentada por la Municipalidad Provincial de Huarney, emitiendo el Informe Preliminar N° 01604-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2022 (fojas 65-67), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente: i) el área total sin inscripción registral queda reducida a 43 997,76 m<sup>2</sup>; y, ii) se descarta que el área de 93 824,29 m<sup>2</sup>, inscrita a favor del Estado – SBN, se encuentra afectado por vías.

**15.** Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, el área de 43 997,76 m<sup>2</sup> recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1<sup>1</sup> del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el octavo considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal- SDAPE a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

**16.** Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “el Administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- a. Recibos de ingreso y pagos realizados a la Municipalidad Provincial de Huarney del año 2002 y 2022, se trata de pagos hechos por impuesto predial a nombre del Sr. Reyes Hurtado Pedro; los mismos que no contienen información suficiente para relacionar con “el predio”.
- b. Declaración jurada del autoavalúo HR del año 2000 hace mención al predio PAY PAY GRANDE y el PR del año 2002 señalando un área de 6.0000 has., lo cual no corresponde al área evaluada.
- c. Constancia emitida por el Ministerio de Agricultura de fecha 10 de noviembre del 2000, se observa que dicho documento hace constar que el Sr. Pedro Reyes Hurtado es agricultor y conduce la parcela de cultivo de 6.00 has. de extensión ubicada en el sector de PAY PAY GRANDE; sin embargo, existe inconsistencia en cuanto al área, así como no hace mención a linderos y no adjunta plano de la fecha con el que se pueda correlacionar con “el predio”.
- d. Certificado de posesión otorgado por la autoridad política que suscribe el teniente Gobernador del AA.HH. 9° de octubre del distrito y provincia de Huarney de fecha 10 de setiembre del 2013, señala que el sr. Reyes Hurtado Pedro y Antúnez Julca Flor Esther son poseionarios de un terreno de 14.9508 has., que indica conducir desde el año 1988 en forma directa, pacífica y pública, denominado PAYPAY GRANDE, ubicado en el sector PAYPAY del distrito de Huarney; en ese sentido dicho documento no concuerda con el área de evaluación, así como no se evidencia linderos, ubicación exacta, además de contar con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- e. Certificado suscrito por el Teniente Gobernador del Pueblo Joven 9 de octubre, de fecha 09.09.2000, certifica que el Sr. Pedro Reyes Hurtado, viene conduciendo por más de 12 años un terreno agrícola de 6.00 has. en Pay Pay Grande; así como el certificado suscrito por el Presidente de la Comisión de Regantes de Huarney de fecha 15 de setiembre del 2000; sin embargo, es insuficiente la información para correlacionarlo con “el predio”.

**17.** Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 00019-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 68-70), requiriéndole a “el Administrado” lo siguiente: i) excluir las áreas en los que esta Superintendencia no tenga titularidad, debiendo reformular su solicitud al área de 93 824,29 m<sup>2</sup>; ii) presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; 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 con el Estado, de conformidad con el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir

<sup>1</sup> Artículo 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.

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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

**18.** Que, “el Oficio” fue notificado el 03 de enero del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 71); 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 “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **18 de enero del 2023**.

**19.** Que, mediante escrito presentado el 06 de febrero del 2023 (S.I. N° 02795-2023) (fojas 76-78) “el Administrado” adjunta fuera de plazo los siguientes documentos: i) acta de inspección judicial ocular de predio rural de fecha 02 de febrero del 2023, expedida por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación – Huarmey – Ancash (fojas 79-80); ii) copia del documento nacional de identidad de “el Administrado” (fojas 81); iii) documentación técnica firmada por el Ingeniero Agrícola, Alejo Julián Camones Patricio, con CIP N° 20352 (memoria descriptiva y plano perimétrico y ubicación (lámina: U-1)) (fojas 82-85); iv) certificado de posesión de fecha 10 de setiembre del 2013, suscrito por el teniente gobernador del AA.HH. 9° de octubre, distrito y provincia de Huarmey (fojas 86); v) certificado de fecha 09 de setiembre del 2000 suscrito por el teniente gobernador del pueblo joven 9 de octubre (fojas 87); vi) certificado de fecha 15 de setiembre del 2000 suscrito por el presidente de la Comisión de Regantes de Huarmey (fojas 88); vii) fotografías (fojas 89-90); viii) recibo N° 268790 de fecha 06.02.2023 (fojas 91); ix) liquidación de deuda tributaria 2023 (LD) (fojas 92); x) declaración jurada de impuesto predial 2023 (HR-PR) (fojas 93-95); y, xi) oficio N° 00019-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de enero del 2023, emitido por esta Superintendencia (fojas 96).

**20.** Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones señaladas en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

**21.** Que, queda expedito el derecho de “el Administrado” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

**22.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la 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, el Informe Brigada N° 00251-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0309-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2023.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **PEDRO REYES HURTADO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**