

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0717-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° **528-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS ALTO HUARMEY** representado por su presidenta Linda Rosario Cotrina Rímac, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 25 501,00 m², ubicado en el 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 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de mayo de 2023 (S.I N° 11623-2023) y el 07 de junio de 2023 (S.I N°14568-2023), la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS ALTO HUARMEY** representado por su presidenta Linda Rosario Cotrina Rímac (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa, amparándose en la causal prevista en el literal d) del artículo 77º del Decreto Supremo N° 007-2008- VIVIENDA (normativa derogada); siendo que en la segunda solicitud precisa que sustenta su requerimiento en la causal 3) del reglamento, asimismo aducen ejercer la posesión del predio desde antes del 25 de noviembre de 2010. Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Declaración Jurada de fecha 05.05.2023 (fojas 3); **b)** Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y Ubicación (Lámina PU) con cuadro de coordenadas DATUM PSAD56, documentación técnica suscrita por el Ing. Henry Hernán Regalado Cruz, con C.I.P. N° 296735 de fecha febrero de 2023 (fojas 5); **c)** Certificado Búsqueda Catastral Publicidad N° 700400, emitido por la Oficina Registral de

Casma, de fecha 28/02/2023 (fojas 8); **d**) Constancia de Zonificación y Vías n°006-2023-MPH-GGT de fecha 21/04/2021(fojas 12); **e**) Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas (Partida n°11025745) (fojas 13); **f**) Copia DNI de la representa de la Asociación (fojas 16); **g**) Recibo de ingreso de fecha 26/10/2022 emitido por la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 17); **h**) Reporte de Pago de fecha 11/01/202 (fojas 18); **i**) Declaraciones Juradas de PR-HR del año 2022 (fojas 19); **j**) Acta de constatación ocular y declaración judicial de fecha 18.11.2013 (fojas 21); **k**) Carta n°001-2013/A.P.A.A.HY de fecha 26.12.2013 (fojas 25); **l**) Resolución Gerencial n°026-2014-MPH-GDEyS de fecha 22.12.2014 (fojas 26); **ll**) Acuerdo de concejo n°076-2014-MPH de fecha 29.05.2014(fojas 28); **m**) Resolución Gerencial n°111-2015-MPH/GGT de fecha 24.02.2015(fojas 29); **n**) Constancia de fecha 31.10.2018, emitido por el Ministerio del Interior (fojas 31); **ñ**) Constancia de productor agropecuario de fecha 21.09.2020, emitido por la Agencia Agraria de Huarney (fojas 32); **o**) Constancia del Jue de Segunda nominación de la provincia de Huarney de fecha 14 de marzo del 2010; **p**) Acta de constatación ocular y declaración Judicial de fecha 14 de marzo de 2010.

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 complemente 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”.

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00705-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023 (fojas 41), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** De la consulta a la Base gráfica registral de SUNARP se determina que el predio se encuentra ubicado en zona sin inscripción registral.
- ii)** Se superpone parcialmente en 21 423,56 m² – 84.01% con la poligonal del CUS 182077 incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, de conformidad con lo dispuesto en el acápite ii, inciso e) del numeral 6.1.2 de la Directiva N° DIR-00003-2021/SBN, Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales¹.

¹ **6.1.2. Etapa sustantiva**

- iii) Se encuentra afectado en 19 527,19 m² – 76,57% con la concesión minera, identificado con el código 110001022, denominado EL MISTERIO JK I, cuyo titular es Prospero Máximo Trinidad Granados, para sustancia no metálica en trámite, situación vigente.
- iv) Se encuentra ubicado al norte del Cementerio de Huarmey, frente a vía vecinal AN1150. Es un terreno de naturaleza extraurbana, de topografía accidentada, parcialmente ocupado por módulos de vivienda en 55% aproximadamente del área total, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros. Análisis sustentado en imágenes de Google Earth y la Ficha Técnica N° 0089-2023/SBN-DGPE-SDS.
- v) No cuenta con zonificación, en tanto se encuentra fuera del ámbito de aplicación del mapa de Zonificación de los Usos de Suelos (lámina PE-3.7.1) del Plan de Desarrollo Urbano 2020-2030 de la Ciudad de Huarmey, aprobado con Ordenanza Municipal N° 008-2020-MPH de fecha 22/09/2020.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1² del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

11. Que, mediante escrito presentado el 03 de agosto de 2023 (S.I 20279-2023) “la Asociación”, presenta nuevamente su requerimiento adjuntando documentación con la cual pretende acreditar su posesión desde de antes del 25 de noviembre del 2010.

12. 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.

13. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00733-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 0813-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS ALTO HUARMEY** representado por su presidenta Linda Rosario Cotrina Rímac, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - 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).

e) Actualización del SINABIP y el archivo del expediente

ii. En el caso que no se encuentren implementadas las adecuaciones tecnológicas o se presente algún inconveniente de interconexión para realizar el registro de información en el aplicativo SINABIP Web, puede remitirse a la SDRC la documentación correspondiente para su registro.

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

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.

TERCERO. - COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo y décimo quinto considerando respectivamente de la presente resolución.

CUARTO. - PONER a conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución

QUINTO. - Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI