

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1195-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **165-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **PEDRO REYES HURTADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 93 824.29 m² (9.3824 Ha), ubicado en el Sector Pay Pay, 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 51° y 52° 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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 30 de diciembre del 2023 (S.I. N° 33154-2023), **PEDRO REYES HURTADO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° del Reglamento de la Ley 29151 aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”) (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva (fojas 2); **b)** plano perimétrico (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma (fojas 7); **d)** acta de inspección ocular de predio rural emitido por el Juez de 2da Nominación el 20 de junio del 2010 (fojas 10); **e)** constancia emitida por la Dirección Regional Agricultura- Chavín del Ministerio de Agricultura el 10 de noviembre del 2000 (fojas 12); **f)** certificado emitido por la Comisión de Regantes Huarmey el 15 de septiembre del 2000 (fojas 14); **g)** certificado de posesión emitido por el Teniente Gobernador del AA.HH. 9 de Octubre del

Distrito de Huarmey 10 de septiembre del 2013 (fojas 15) **h)** certificado emitido por el Gobernador del Pueblo Joven 9 de septiembre de 2000 (fojas 16); **i)** recibos de ingresos emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 15 de noviembre del 2002 (fojas 18); **j)** declaración jurada de autovaluo emitida por la Municipalidad provincial de Huarmey (PU y HR) el 15 de noviembre del 2022 (fojas 20); **k)** recibos de ingreso N° 003468 emitido por la Junta de Usuarios del Sub- distrito de Riego Huarmey Culebras el 15 de mayo del 2002, 6 de julio del 2017, 31 de mayo del 2016 y 20 de septiembre del 2016 (fojas 21); **l)** recibos de ingreso emitido por la Municipalidad provincial de Huarmey el 29 abril del 2022 y 6 de febrero del 2023 (fojas 28); **m)** recibo único por el usuario del agua del año 2021 emitido por la Comisión de Usuarios de Huarmey con fecha de pago del 11 de agosto del 2021 (fojas 29); y, **n)** declaración jurada (fojas 33).

4. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizará en el marco de “el Reglamento” debiéndose aplicar por tanto la causal 3) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, actividades agropecuarias que no se encuentren dentro de los supuestos de formalización y/o titulación del régimen legal agrario, u otros; y, el/la solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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” 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° DIR00002-2022/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”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00644-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2024 (fojas 35), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11030823 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N°126293.
- ii. Se superpone con el derecho minero HUARMEY 1, teniendo como titular Compañía Minera Antamina S.A., con Código N° 010355395, de tipo de sustancia no metálica, en proceso titulado.
- iii. Es un terreno eriaz, sobre zonas de humedales, y áreas agrícolas habilitadas con fecha posterior a enero del 2012, se encuentra cercado por tramos por cerco vivo, se refuerza la información con la Ficha Técnica N.° 0223-2018/SBNDGPE-SDS asociado al CUS 126293, que corresponde a la inspección técnica realizada el 21.03.2018 a un área mayor de 344 224,62 m2 que involucra a “el predio”.
- iv. “El predio” se encuentra sobre las zonificaciones ZPE-1 (Zona de Humedales), Zonificación ZA (Zona Agrícola) y ZM (Zona Monumental arqueológica) información obtenida del plano de zonificación urbana del Plan de Desarrollo Urbano 2014 al 2024 de la Municipalidad Provincial de Huarmey, de fecha julio 2014.

11. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que “el predio”, es de titularidad del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

12. Que, mediante escrito presentado el 24 de junio del 2024 (S.I. N° 17493-2024) (fojas 40), “el administrado” solicita notificación al correo electrónico: ascuespacchionissamuel1@gmail.com y saelpa2@hotmail.com, e indica la dirección física: Pueblo Joven 9 de Octubre manzana J, Lote 16, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash.

13. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 00766-2024/SBN-DGPE-SDDI de 28 de junio de 2024 (fojas 43), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

- El acta de inspección ocular de predio rural emitido por el Juez de 2da Nominación el 20 de junio del 2010, constancia emitida por la Dirección Regional Agricultura- Chavín del Ministerio de Agricultura el 10 de noviembre del 2000, certificado emitido por la Comisión de Regantes Huarmey el 15 de septiembre del 2000, certificado emitido por el Gobernador del Pueblo Joven 9 de septiembre de 2000, recibos de ingresos emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 15 de noviembre del 2002, recibos de ingreso N° 003468 emitido por la Junta de Usuarios del Sub- distrito de Riego Huarmey Culebras el 15 de mayo del 2002; dichos documentos no acreditan formalmente la posesión de “el predio” toda vez que no se puede determinar su correspondencia con este.
- El certificado de posesión emitido por el teniente Gobernador del AA.HH. 9 de Octubre del Distrito de Huarmey 10 de septiembre del 2013, declaración jurada de autovaluo emitida por la Municipalidad provincial de Huarmey (PU y HR) el 15 de noviembre del 2022, recibos de ingreso N° 003468 emitido por la Junta de Usuarios del Sub- distrito de Riego Huarmey Culebras el 6 de julio del 2017, 31 de mayo del 2016 y 20 de septiembre del 2016, recibos de ingreso emitido por la Municipalidad provincial de Huarmey el 29 abril del 2022 y 6 de febrero del 2023 y, recibo único por el usuario del agua del año 2021 emitido por la Comisión de Usuarios de Huarmey con fecha de pago del 11 de agosto del 2021; dichos documentos no acreditan formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre

del 2010.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado la causal 3) artículo 222° de “el Reglamento”, y en concordancia con el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 2058-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio del 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 47); requiriéndole a “el administrado”, que subsane lo siguiente: **i)** debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”; y, **ii)** presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Otorgándosele 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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

15. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **17 de julio del 2024**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el acuse de recibo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.8 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”¹. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **7 de agosto del 2024**.

16. Que, mediante el escrito presentado el 21 de septiembre del 2024 (S.I N° 27445-2024) (fojas 52), es decir fuera del plazo señalado en el décimo quinto considerando, “el administrado”, adjunta más medios probatorios a su solicitud de venta directa; sin embargo, de acuerdo al marco legal descrito en quinto considerando, no corresponde a esta Subdirección evaluar los documentos presentados.

17. Que, en tal sentido de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para petitionar 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; debiendo considerar además que se realizará la evaluación integral del requerimiento, realizándose las consultas a las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

19. 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, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53°

¹ Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024

Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y el Informe Técnico Legal N° 1241-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre del 2024.

SE RESUELVE:

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

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda 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).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI