

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0420-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 839-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MINERA SAN JACINTO S.R.L. – “EMISAJ”** debidamente representada por su gerente general Eugenio Roberto Dulong Vega, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 177 300 m² ubicada al Oeste de la Zona Industrial Los Pinos Sector Cerro de Chimbote en el distrito de Chimbote, provincia de Santa 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 21 de agosto de 2020 (S.I. N° 27840-2019) **EMPRESA MINERA SAN JACINTO S.R.L. – “EMISAJ”** debidamente representada por su gerente general Eugenio Roberto Dulong Vega (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión de “el predio” desde el 26 de mayo de 2000 sustentando su requerimiento en la causal de posesión consolidada (literal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN) (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 9); **b)** copia simple del certificado de vigencia emitido por el registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 10); **c)** copia simple de la partida registral N° 07031428 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 11 al 13); **d)** copia simple de la partida registral N° 11046853 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 15); **e)** copia de la Resolución

Jefatural N° 2009-2000-RPM emitido por el INGEMET el 26 de mayo de 2000 (fojas 16 al 19); **f)** copia del certificado N° 009247-2000-RPM-UADA de 6 de julio de 2000 (fojas 22); **g)** certificado N° 10097-2016-INGEMMET-UADA de 28 de octubre de 2016 (fojas 23); **h)** copia simple de la partida registral N° 11841454 del Registro de Derechos Mineros de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 24 al 29); **i)** copia legalizada de pago de derecho de vigencia de concesiones y tributos mineros del 26 de junio de 1998 (fojas 32); **j)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero Ramiro Salas Paredes (fojas 44); **k)** memoria descriptiva (fojas 46); y, **l)** resumen del derecho minero (fojas 48)

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, establece, entre otros, que lo procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. Que, el 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 de propiedad del Estado 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “*Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier 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*”.

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 de éste, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1154-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019 (foja 50), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra totalmente en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11046853 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, CUS N° 54260. (fojas 54)
- ii) Se superpone con las siguientes concesiones mineras: **a)** en 100% con D.M. 03004795, Titular Empresa Minera San Jacinto S.R.L., Concesión San Jacinto 300, de estado titulado; **b)** en 100% con D.M. 010231704, Titular Pedro Hernán Valenzuela Domínguez, Concesión Mina Namchito, estado en trámite; y, **c)** parcialmente en 5 602.19 m² (en

3,16%) con Derecho Minero 09004489X01, titular S.M.R.L La Sorpresa de estado titulado.

- iii) No se superpone con zonas arqueológicas; pero por el este se encuentra a 450 m del conjunto arqueológico El Mirador - Sector Caral y Terrazas Agrícolas.
- iv) Recae sobre nivel de riesgo medio, ocasionando inundaciones en tiempos de lluvias que a su vez llegan a causar movimientos de masas.
- v) Se encuentra superpuesto parcialmente con áreas que forman acuíferos de nombre LACRAMARCA, considerados así a las estructuras subterráneas que albergan agua, como reservorios ubicados debajo de la superficie terrestre y estos permite la circulación del agua a través de diversas grietas y de la porosidad de su estructura.
- vi) Se encontraba ocupada desde el año 2003 con un área de 15 869 m² (que representa el 8.95%) pero sin delimitación y a la fecha se encuentra ocupado en un área de 52 798.00 m² (que representa el 29,78%) pero continua sin estar cercado, pero con actividad, manteniéndose el área de ocupación en su interior conforme con las imágenes de Google Earth.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem v) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 049-2020/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2020 (fojas 55), solicitó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA), informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique las áreas involucradas; siendo que, en atención a la consulta realizada, la ANA mediante Oficio N° 048-2020-ANA-AAA.HCH del 30 de enero de 2020 (S.I. N° 02518-2020) (fojas 57), adjuntó el informe N° 013-2020-ANA-AAA.HCH-AT/LATO del 28 de enero de 2020, el que concluyó que “el predio” se superpone al acuífero LACRAMARCA en un área de 2 244.24 m². Cabe precisar que el agua subterránea (acuífero) constituye un bien de dominio público hidráulico.

12. Que, en virtud de la documentación remitida por el ANA, se emitió el Informe Preliminar N° 0286-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 (foja 65), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: i) el área de 2 244,24 m² (representa el 1.27% de “el predio”) recae en ámbito del acuífero Lacramarca; bien de dominio público hidráulico, según lo indicado en la Ley 29338, Ley de Recursos hídricos; y, ii) el área restante, es decir 175 055,76 m² se encuentra libre de afectación de dominio hidráulico.

13. Que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 6^{o1} concordado con el artículo 7^{o2} de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) las islas existentes y las que se formen en los mares, lagos, lagunas o esteros o en los ríos, constituyen bienes naturales asociados al agua los cuales a su vez constituyen bienes de dominio público hidráulico³.

14. Que, en atención a lo señalado en los considerandos anteriores el área de 2 244,24 m² (representa el 1.27% de “el predio”) es un bien de dominio público es de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú⁴ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁵ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre ésta.

¹ Artículo 6.- Bienes asociados al agua
Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes Naturales:

(...)

f. las islas existentes y las que se formen en los mares, lagos, lagunas o esteros o en los ríos, siempre que no procedan de una bifurcación del curso del agua al cruzar las tierras de particulares;

² Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciativa en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6.

³ DECRETO SUPREMO N° 001-2010-AG – Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos

Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos.

⁴ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁵ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

15. Que, al haberse determinado que el área de 175 055,76 m² (“área disponible”) es de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal invocada por “la administrada”.

16. Que, en el caso concreto corresponde precisar que la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizó en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud; razón por la cual, mediante Oficio N° 1534-2020/SBN-DGPE-SDDI de 14 de julio de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 68), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente “el área disponible”, excluyendo el área de 2 244,24 m²; **ii)** adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN; y, **iii)** debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida adjuntando el certificado de zonificación y/o certificado de parámetros urbanísticos emitido por la municipalidad competente otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° 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”).

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 22 de julio de 2020 (fojas 71), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 17 de agosto de 2020**.

18. Que, mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2020 (S.I. N° 17506-2020) (fojas 75), es decir fuera del plazo otorgado en “el Oficio” pretende subsanar las observaciones, adjuntando, el certificado de zonificación y vías N° 020-2020-DPU-SGPU-GDU-MPS emitido por la Municipalidad Provincial del Santa-Chimbote el 08 de setiembre de 2020.

19. Que conforme consta de autos “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del 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.

20. Que, de volver a presentarse la solicitud de venta directa esta Subdirección deberá oficiar a la entidad competente a fin de determinar las restricciones sobre el área de dominio privado, al haberse advertido que se encuentra sobre nivel de riesgo medio.

21. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 421-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 470-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **EMPRESA MINERA SAN JACINTO S.R.L. - EMISAJ** debidamente representada por su gerente general Eugenio Roberto Dulong Vega, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA (e) DE DESARROLLO INMOBILIARIO