

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0706-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 413-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **ANTONIO MENGUA ALVAREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 480 ha (área gráfica de 4 800 000,09 m<sup>2</sup>), ubicada en el kilómetro 126-127 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Huacho, provincia de Huaura, departamento de Lima, 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 12 de abril de 2019 (S.I. N° 12365-2019), **ANTONIO MENGUA ALVAREZ** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentar la solicitud de venta directa, sin precisar la causal de dicho artículo en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad del administrado (fojas 5); **2)** memoria descriptiva (fojas 6); **3)** plano de ubicación (fojas 8); y, **4)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Manuel Edrulfo Armas Ríos (fojas 9).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los 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 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”.

6. 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.

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, 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.

9. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 618-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019 (fojas 10), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. El área de 3 079 243,41 m<sup>2</sup> (que representa el 64.15% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano-SBN en la partida N° 50101404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 53312.
- ii. El área de 667 818.58 m<sup>2</sup> (que representa el 13.91 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura en la partida N° 40003980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 90527.
- iii. El área de 984 127.38 m<sup>2</sup> (que representa el 20.51 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Huacho-Resolución Suprema N° 74 de 17 de junio de 1942 en la partida N° 08005504 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho.
- iv. El área de 32 665.50 m<sup>2</sup> (que representa el 0.68 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la DIREFOR y la Comunidad Campesina de Huacho en las partidas N° 50161077 y N° 08005504 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho. (existe duplicidad registral entre las partidas).
- v. El área de 36 145.22 m<sup>2</sup> (que representa el 0.75 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano - SBN y el Ministerio de Agricultura en las partidas registrales N° 50101404 y N° 40003980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho. (existe duplicidad registral entre las partidas).
- vi. Se continuó con la evaluación de “el predio” con un área de 3 079 243,41 m<sup>2</sup> (que representa el 64,15% de “el predio”), que corresponde al ámbito inscrito a favor del Estado-SBN en la partida registral N° 50101404 (CUS N° 53312); en adelante “**área disponible**” excluyendo las propiedades de terceros y las duplicidades registrales advertidas.
- vii. El “área disponible” se superpone totalmente con Derechos Mineros vigentes otorgados “Pacífico 16”, “Pacífico 30” y “Salinas de Huacho 10”, según cuadro detalle:

ÁREA	%	DERECHO MINERO			
		CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUSTANCIA	SITUACIÓN
2246937.69	46.81	10099699	PACÍFICO 16	NO METÁLICA	TITULADO VIGENTE
630655.21	13.14	10099207	PACÍFICO 30	NO METÁLICA	TITULADO VIGENTE
201650.51	4.20	10099207	PACÍFICO 30	NO METÁLICA	TITULADO VIGENTE
		11025971X01	SALINAS DE HUACHO 10	NO METÁLICA	TITULADO VIGENTE
<b>3079243.41</b>	<b>64.15</b>				

- viii. Se advierte que no ha sido posible establecer si el “área disponible” se encuentra afectada por la carretera Panamericana Norte, dado su cercanía, debido a que no se cuenta con información gráfica y oficial de la sección vial en dicho tramo. Se recomienda, de ser el caso, realizar la consulta a la entidad competente.
- ix. Se advierte que “el administrado” no precisó la causal de venta directa a la que se acoge su solicitud; sin embargo, se procedió a realizar la evaluación integral de “el predio”.
- x. El “área disponible” no cuenta con zonificación, en cuanto se ha verificado que el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huacho no contempla dicho ámbito, según el Plano de Zonificación (lámina PDU-28) aprobado mediante la ordenanza n.º004-2014, visto en la página web de la Municipalidad Provincial de Huaura.
- xi. El “área disponible” se encuentra totalmente desocupado, sin delimitación física de carácter permanente y no se identifica actividad en el interior; no obstante, se observa trazos de vías. Según la Ficha Técnica N°2794-2017/SBN-DGPE-SDS, un área de mayor extensión de 22 504 481,66 m<sup>2</sup> se encuentra custodiado por QUIMPAC S.A.; siendo que no es “el administrado” ni la Asociación Agroindustrial Santa Ester que presenta la oposición, información que se corrobora mediante la imagen satelital del Google Earth del 15 de abril de 2017.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem viii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 2335-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2019 (fojas 16), reiterado con los Oficios N° 2368-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 2751-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 4137-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 545-2019/SBN-DGPE-SDDI, N° 1243-2020/SBN-DGPE-SDDI, N° 1492-2020/SBN-DGPE-SDDI, N° 214-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 1708-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019, 27 de agosto de 2019, 13 de noviembre de 2021, 17 de febrero de 2020, 11 de marzo de 2020; 10 de julio de 2020, 19 de enero de 2021 y 6 de mayo de 2021 (fojas 18 al 24 respectivamente), solicitó a la Subdirección de Derecho de Vía Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional – PROVIAS, informe lo siguiente: i) si “el predio” recae dentro de los alcances del derecho de vía al encontrarse próximo a la carretera Panamericana Norte la cual forma parte de la Red Vial Nacional dado que no cuenta con información gráfica oficial de la sección vial de dicho tramo; información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98° de “el Reglamento”<sup>1</sup> corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

11. Que, en virtud del tiempo transcurrido a la fecha, en el marco del nuevo Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA publicado el 11 de abril de 2021, con el objetivo de actualizar el diagnóstico técnico descrito en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 774-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2021 (fojas 26), el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se descarta que “el predio” presente afectación del derecho de vía de 52 m y propiedad restringida de 15 m de la Carretera Panamericana Norte, sub tramo: Chancay – Huacho (autopista), aprobado por Resolución Ministerial N° 726-2003 MTC/02 del 08.09.2003.
- ii. Se encuentra superpuesto parcialmente con el ámbito del CUS 53312, el cual se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado con Registro N°377-2021, con la potencialidad no especificada, sin propuesta de venta por subasta pública

12. Que, respecto a las áreas de 3 079243,41 m<sup>2</sup>; 667 818.58 m<sup>2</sup>; 984 127.38 m<sup>2</sup>, 32 665.50 m<sup>2</sup> y 36 145.22 m<sup>2</sup> (que representan el 64.15%, 13.91%, 20.51%, 0.68% y 0.75% de “el predio” respectivamente), al haberse determinado que no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia (Ministerio de Agricultura, Comunidad Campesina de Huacho y DIREFOR), por lo que no es posible evaluar o aprobar acto disposición alguno sobre éstas, de conformidad con lo dispuesto con el inciso 1), numeral 56.1. del artículo 56°<sup>2</sup> de “el Reglamento”.

<sup>1</sup> Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

<sup>2</sup> Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

13. Que, en atención a lo señalado, sólo el área de 3 079 243,41 m<sup>2</sup> (que representa el 64,15% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es pasible de ser objeto de acto de disposición.

14. 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° 008-2021/SBN y modificatorias, normativa vigente. Razón por la cual, mediante Oficio N° 2439-2021/SBN-DGPE-SDDI de 14 de junio de 2021 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente “el área disponible”, adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; **ii)** indicar la causal de venta a la cual se acoge su solicitud y adjuntar la documentación que sustente la causal invocada de acuerdo al artículo 222° de “el reglamento”; y, **iii)** adjuntar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 17 de junio de 2021, 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 2 de julio de 2021.**

16. Que, mediante escrito presentado el 01 de julio de 2021 (S.I. N° 16623-2021), “el administrado” antes del vencimiento del plazo otorgado, solicita ampliación de plazo a fin de cumplir con adjuntar los requisitos requeridos en el Oficio N° 2439-2021/SBN-DGPE-SDDI; por lo que, en virtud del artículo 189.2 de “el Reglamento”, mediante Oficio N° 2860-2021/SBN-DGPE-SDDI de 09 de julio de 2021, se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio”, el cual fue notificado el 14 de julio de 2021, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido venció el 2 de agosto de 2021.

17. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, se advierte que “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, dentro de 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.

18. Que, mediante escrito presentado el 21 de julio de 2021 (S.I. N° 18817-2021) Guillermo Contreras Soncco indica que “el administrado” no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 222°; así como que “el predio” se encuentra ocupado por la Asociación Agroindustrial Santa Ester, asimismo adjunta: **1)** copia simple de impuesto predial (HR y PR); **2)** copia simple de documento nacional de identidad. Sin embargo, al haberse declarado inadmisibles la solicitud presentada por “el administrado” no corresponde pronunciarse por los argumentos expuestos.

19. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N° 722-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 990-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANTONIO MENGOA ALVAREZ**, por los fundamentos 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.º 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**