

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1063-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 940-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada el señor **YEISON WILBER CASTILLO SILVA** mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** del área de 22 722 387,08 m² ubicado en el distrito de Huacho, provincia de Huaura y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante escritos (S.I. Nros. 20824-2022 y 21684-2022) presentados el 09 y 17 de agosto de 2022 a través de la Mesa de Partes Presencial y Virtual de esta Superintendencia respectivamente, el señor **YEISON WILBER CASTILLO SILVA** (en adelante “el administrado”) solicitó la cesión en uso de un predio que indicó estar ocupando, para destinarlo a un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva en la que se indica, entre otros, que el área de 22 771 038,53 m² tiene como propietario a “el administrado” y se detallan las manzanas y lotes en los que se distribuiría la citada área, haciendo la indicación de que el “*MANZANEO. Está formado por 424 lotes parcelas vendibles*”; **ii)** plano perimétrico – ubicación de julio de 2022, en el que se hace referencia a un área de 22 771 038,53 m²; **iv)** plano de lotización de julio de 2022, en el que se hace referencia a un área de 2 277.10385 ha; y, **v)** plano de cuadro de áreas de julio de 2022, en el que se hace referencia a un área de 2 277.10385 ha;

4. Que, es necesario tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use¹ (actos de administración: arrendamiento, usufructo) o adquiera el dominio² de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68° de “el Reglamento”; por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable³, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;

5. Que, el procedimiento de **cesión en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161° que por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90° de “el Reglamento”;

6. Que, los requisitos y el procedimiento se encuentran desarrollados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” de conformidad con el artículo 163° del citado marco legal, debiendo tenerse presente que la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 0120-2021/SBN, es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva. Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual 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 emite resolución declarando inadmisibles las solicitudes y la conclusión del procedimiento** (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de 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. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 02207-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2022, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitación de coordenadas según cuadro de datos técnicos descritos en el plano perimétrico y memoria descriptiva presentados, se obtuvo un área de 22 771 038,33 m², discrepando en 0,2 m² de lo solicitado, siendo que el análisis se hizo sobre el área obtenida; **ii)** un área de 22 770 805,89 m² (representa el 99,99 % del área obtenida) recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representada por la SBN en la partida N° 50101404

¹ A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

² A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3° de “el Reglamento”.

³ **Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General “Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia**

123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular”.

del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado en el SINABIP con el CUS N° 53312; **iii**) un área de 80,55 m² de “el predio” recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representada por la SBN en la partida N° 50101403 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado en el SINABIP en el CUS N° 53313; **iv**) un área de 64 089,38 m² (representada aproximadamente el 0,28% del área obtenida) recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida N° 40003980 del Registro de Predios de Huacho y anotado con en el SINABIP con el CUS referencial N° 90527; **v**) un área de 151,89 m² del área obtenida se encontraría sin inscripción registral a favor del Estado, no obstante, dicha área estaría sobre la partida N° 50090993, toda vez que dicha partida está constituida por la U.C. N° 90780; **vi**) existe una posible duplicidad registral de la partida N° 50101404 con la partida N° 50090993 inscrita a favor de terceros; **vii**) de la revisión del SICAR de MIDAGRI, “el predio” recae parcialmente sobre la Unidad Catastral N 90780; **v**) revisado el GEOCATMIN, “el predio” recae sobre varias concesiones mineras de titularidad de QUIMPAC S.A.; **viii**) revisada la imagen satelital del Google Earth y Street View, se advirtió que el área de 22 771 038,33 m² se encuentra en un ámbito de características aparentemente eriazas y libre ocupación, asimismo, observó que por el medio de “el predio” cruza una vía vecinal asfaltada; **ix**) el área de 22 771 038,33 m² recae parcialmente sobre el ámbito de la red vial vecinal de código LM-660; y, **x**) existe superposición gráfica parcial del área de 22 771 038,33 m² con predios incorporados al portafolio de predios del Estado;

10. Que, mediante Oficio N° 07866-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2022 (en adelante “el Oficio”), se hizo de conocimiento de “el administrado”, entre otros, sobre la evaluación realizada en el Informe Preliminar N° 02207-2022/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo, se le indicó, entre otros, que no se puede otorgar actos de administración sobre el área de 151,89 m², ya que no cumple con el supuesto establecido en el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”, el cual prescribe que 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. Además, teniendo en cuenta que el área de 22 771 038,33 m² también se superpone parcialmente con la partida N° 40003980 de propiedad de terceros, se le solicitó que redimensione el área materia de solicitud, habiéndosele precisado que una vez que remita la documentación técnica y presentados los requisitos requeridos, se procedería a continuar con la calificación de su solicitud. Aunado a ello, se indicó que los requisitos están desarrollados en el artículo 100° de “el Reglamento”, los cuales son, entre otros, los siguientes: **i**) la solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda; **ii**) si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería; **iii**) si se requiere parte de un predio inscrito, se deberá adjuntar: **a**) plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable; y, **b**) memoria descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado. Asimismo, se indicó que de conformidad al numeral 162.1 del artículo 162° de “el Reglamento”, la cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un plazo de diez (10) años, renovables. Para que presente lo solicitado, **se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de emitirse la resolución que declare inadmisibles la solicitud y la conclusión del presente procedimiento, de conformidad al numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”;

11. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado el 28 de setiembre de 2022, conforme consta en el cargo de “el Oficio”; por lo que, de conformidad con el subnumeral 20.1.2 del numeral 20.1 y con el numeral 20.4 del artículo 20 del “TUO de la Ley N° 27444”⁴,

⁴ **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

(...)

20.1.2 Mediante telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado.

se le tiene por bien notificada. Asimismo, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” vencía el 13 de octubre de 2023;**

12. Que, dentro del plazo otorgado, mediante el escrito (S.I. N° 26985-2022) presentado el 12 de octubre de 2022 a través de la Mesa de Partes Presencial de esta Superintendencia, “el administrado” remitió nueva documentación técnica;

13. Que, mediante el Oficio N° 09770-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre del 2022, esta Subdirección solicitó títulos archivados a la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° XI – Sede Lima (en adelante “SUNARP”); en atención a lo cual, a través del Oficio N° 00139-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/PUBEXO (S.I. N° 00796-2023) presentado el 12 de enero de 2023 a través de la Mesa de Partes Presencial de esta Superintendencia, la “SUNARP” remitió los títulos archivados solicitados;

14. Que, con el escrito (S.I. N° 05783-2023) presentado el 08 de marzo de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, “el administrado” solicitó reiterarle el pedido de títulos archivados a la “SUNARP”;

15. Que, sobre la base de la documentación remitida por “el administrado” (S.I. N° 26985-2022) y por la SUNARP (S.I. N° 00796-2023), se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 01161-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo de 2023, rectificado a través del Informe Preliminar N° 02651-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitación e ingreso de coordenadas según el cuadro de datos técnicos en Datum PSAD56 y WGS84, Zona 18S descritos en el plano perimétrico y memoria descriptiva anexados a la S.I. N° 26985-2022, se obtuvo un **área de 22 722 387,08 m²** (“el predio”), concordante con lo solicitado por “el administrado”, y sobre la cual se procedió a evaluar; **ii)** un área de 14 598 468,93 m² (representa el 64,25 % de “el predio”) recae sobre el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 1114- 2022/SBNSDDI; **iii)** sobre “el predio” recaen los siguientes procesos judiciales en trámite: **a)** proceso judicial de mejor derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Huacho contra la SBN (Expediente Judicial N° 1252-2018 – Legajo N° 132-2022) y **b)** proceso judicial de acción de amparo seguido por la Asociación de Micro y Pequeños Empresarios Portada del Sol “AMPEPS” contra la SBN (Expediente Judicial N° 270-2023 – Legajo N° 042-2023); **iv)** “el predio” recae parcialmente sobre el ámbito de la red vial vecinal de código LM-660; y, **v)** “el predio” recae parcialmente con predios incorporados al portafolio de predios del Estado; **vi)** revisada la imagen satelital del Google Earth vigente al 19 de octubre de 2021 y Street View, se advirtió que “el predio” se encuentra en un ámbito de características aparentemente eriazas y libre ocupación, asimismo, observó que por el medio de “el predio” cruza una vía vecinal asfaltada; **vii)** un área de 8 854 089,25 m² (representa el 38.97 % de “el predio”) recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representada por la SBN en la partida N° 50101404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado en el SINABIP con el CUS N° 53312, asimismo, sobre la citada partida se advierte una posible duplicidad registral con la partida N° 50090993; **viii)** un área de 6 283,94 m² (representa el 0,03% de “el predio”) recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representada por la SBN en la partida N° 50101403 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado en el SINABIP en el CUS N° 53313, asimismo, se advierte que en el asiento F00001 obra inscrito el cierre parcial de la presente partida en un área de 76 703,46 m² por superposición parcial con inscripciones incompatibles con el inscrito en la partida N° 50090993; **ix)** un área de 64 090,15 m² (representada aproximadamente el 0,28% de “el predio”) recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida N° 40003980 del Registro de Predios de Huacho y anotado con en el SINABIP con el CUS referencial N° 90527; **x)** existe un área de 292,98 m² que se encontraría sin inscripción registral; **xi)** se debe precisar que “el

(...)

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1.

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

En caso de no recibirse respuesta automática de recepción en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, se procede a notificar por cédula conforme al inciso 20.1.1, volviéndose a computar el plazo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24.

Para la notificación por correo electrónico, la autoridad administrativa, si lo considera pertinente, puede emplear firmas y certificados digitales conforme a lo estipulado en la ley de la materia. (...)

predio” recae parcialmente sobre treinta y siete (37) predios del Estado independizados del CUS N° 53312, cuyo detalle se encuentra en el siguiente cuadro, los cuales han sido incorporados al SINABIP con el Memorándum N° 00767-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2023, donde se indica que “algunos de los predios independizados serán incorporados a la Próxima Subasta Pública”:

N°	CUS	PARTIDA	TITULAR REGISTRAL	ÁREA
1	179937	50248120	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	399 371,05 m ²
2	179938	50248121	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	399 562,58 m ²
3	179939	50248122	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	399 746,75 m ²
4	179940	50248123	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	399 938,29 m ²
5	180002	50248124	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	400 122,46 m ²
6	180019	50248125	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	436 637,57 m ²
7	180020	50248126	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	335 498,58 m ²
8	180021	50248127	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	365 000,00 m ²
9	180076	50248128	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	365 000,00 m ²
10	180087	50248129	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	365 000,00 m ²
11	180108	50248130	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	392 156,22 m ²
12	180112	50248131	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	330 196,45 m ²
13	180120	50248132	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	365 000,00 m ²
14	180124	50248133	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	365 000,00 m ²
15	180130	50248134	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	365 000,00 m ²
16	180133	50248135	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	369 504,16 m ²
17	180134	50248136	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	400 000,00 m ²
18	180135	50248137	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	400 000,00 m ²
19	180136	50248138	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	400 000,00 m ²
20	180138	50248139	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	400 000,00 m ²
21	180142	50248140	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	400 000,00 m ²
22	180146	50248141	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	448 989,56 m ²
23	180153	50248143	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	393 210,00 m ²
24	180155	50248144	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	393 210,00 m ²
25	180156	50248145	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	393 210,00 m ²
26	180157	50248146	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	393 210,00 m ²
27	180158	50248148	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	279 687,40 m ²
28	180162	50248149	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	315 303,08 m ²

29	180165	50248150	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	185 610,92 m ²
30	180175	50248151	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	310 347,68 m ²
31	180176	50248152	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	403 108,82 m ²
32	180180	50248153	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	400 272,34 m ²
33	180184	50248154	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	397 491,49 m ²
34	180188	50248155	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	288 135,95 m ²
35	180199	50248119	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	365 000,00 m ²
36	180323	50248142	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	448 989,56 m ²
37	180324	50248147	Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales	393 210,00 m ²

16. Que, en atención al Memorando N° 04891-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de octubre de 2023 de esta Subdirección, mediante el Memorando N° 03943-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2023 la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) de esta Superintendencia informó lo siguiente: **i)** respecto al procedimiento de compraventa directa (Expediente N° 1114-2022/SBNSDDI), solicitado por la empresa QUIMPAC S.A., a partir de una evaluación técnica y legal se emitió la Resolución N° 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de septiembre de 2023, con la que se declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa, siendo que dicho acto administrativo fue notificado a la citada empresa el 22 de septiembre de 2023, no habiéndose presentado hasta la fecha ningún recurso impugnatorio; y, **ii)** en relación a los treinta y siete (37) predios independizados del CUS N° 53312, estos se encuentran incorporados al Portafolio Inmobiliario de predios del Estado con la aprobación de la Alta Dirección de esta Superintendencia, siendo que doce (12) de los mismos (CUS Nros. 179937, 179940, 180002, 180019, 180020, 180021, 180076, 180134, 180135, 180142, 180146 y 180199) forman parte de los predios convocados para la IV Subasta Pública 2023, tal como se indica en el Acta de Evaluación Final N° 571-2023/SBN-DGPE-SDDI, no descartándose la convocatoria en las próximas subastas públicas de los demás predios independizados que actualmente se encuentran dentro del Portafolio Inmobiliario;

17. Que, en atención al Memorando N° 04894-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de octubre de 2023, mediante el Memorando N° 02199-2023/SBN-PP del 06 de octubre de 2023 la Procuraduría Pública (en adelante “PP”) de esta Superintendencia informó lo siguiente: **a)** el proceso judicial de mejor derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Huacho contra MINAGRI, SBN y otros (Expediente Judicial N° 1252-2018 – Legajo N° 132-2022) se encuentra en etapa probatoria y **b)** el proceso judicial de acción de amparo seguido por la Asociación de Micro y Pequeños Empresarios Portada del Sol “AMPEPS” contra la SBN (Expediente Judicial N° 270-2023 – Legajo N° 042-2023) se encuentra en etapa decisoria;

18. Que, pues bien, de la valoración de los actuados citado, tenemos que el pedido de cesión en uso es respecto a un área redefinida por “el administrado” de 22 722 387,08 m² (“el predio”), siendo que de acuerdo al Informe Preliminar N° 01161-2023/SBN-DGPE-SDAPE, un área de 292,98 m² se encontraría sin inscripción registral, por lo que se debe tener presente que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que: *“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”*; asimismo, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento” dispone que: *“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”*, por tanto, **no es procedente atender el pedido de “el administrado” respecto al área de 292,98 m²**;

19. Que, asimismo, toda vez que se ha determinado en el Informe Preliminar N° 01161-2023/SBN-DGPE-SDAPE que un **área de 64 090,15 m²** (representada aproximadamente el 0,28% de “el predio”) recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor de terceros en la partida N° 40003980 del Registro de Predios de Huacho (CUS referencial N° 90527), **no es procedente el pedido de “el administrado” sobre el área antes citada toda vez que esta Superintendencia no tiene competencia**

sobre propiedad de terceros;

20. Que, adicionalmente, tenemos que “el predio” recae parcialmente sobre los treinta y siete (37) predios del Estado independizados del CUS N° 53312, es decir, un área total de 13 861 720,91 m² (representa aproximadamente el 61.01% de “el predio”) recae parcialmente sobre los 37 CUS detallados en el cuadro indicado en el décimo quinto considerando de la presente Resolución, debiendo precisarse que de acuerdo a lo informado por la “SDDI”, los 37 CUS están incorporados al Portafolio Inmobiliario de predios del Estado, siendo que a la fecha los CUS Nros. 179937, 179940, 180002, 180019, 180020, 180021, 180076, 180134, 180135, 180142, 180146 y 180199 (un área total de 4 715 557,51 m² recae parcialmente sobre los 12 CUS precitados, área que representa aproximadamente el 20.80% de “el predio”) forman parte de los predios convocados para la IV Subasta Pública 2023, por tanto, **las áreas solicitadas que recaen sobre los CUS antes indicados, no son de libre disponibilidad;**

21. Que, de otro lado, en el Informe Preliminar N° 01161-2023/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió que un área de 8 854 089,25 m² (representa el 38.97 % de “el predio”) recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representada por la SBN en la partida N° 50101404 y un área de 6 283,94 m² (representa el 0,03% de “el predio”) recae parcialmente sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representada por la SBN en la partida N° 50101403;

22. Que, al respecto, tenemos que el numeral 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento” dispone que *“Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato”*. En el caso en concreto tenemos que en el Informe Preliminar N° 01161-2023/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió la presunta existencia de duplicidad de las partidas Nros. 50101404 (CUS N° 53312) y 50101403 (CUS N° 53313) con la partida N° 50090993 de propiedad de terceros, respecto a lo cual, tenemos que con la Resolución de la Unidad Registral N° 783-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 04 de setiembre de 2019 se dispuso el inicio del procedimiento de cierre parcial por superposición parcial con inscripciones incompatibles entre lo inscrito en las partidas Nros. 50101404 y 50101403 (partidas menos antiguas) y la partida N° 50090993 (partida más antigua), consecuencia de lo cual, mediante la Resolución de la Unidad Registral N° 660-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 02 de diciembre de 2021, se resolvió: i) disponer el cierre parcial de la partida N° 50101404 en un área de 55 001,01 m², especificándose que un área de 22 715 837,33 m² de su área no se encuentra afecta a dicho cierre; y, ii) disponer el cierre parcial de la partida N° 50101403 en un área de 76 703,46 m², especificándose que un área de 6 284,00 m² de su área no se encuentra afecta a dicho cierre;

23. Que, respecto al área de 14 598 468,93 m² (representa el 64,25 % de “el predio”) que recae sobre el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 1114- 2022/SBNSDDI por la empresa QUIMPAC S.A., tenemos que si bien mediante la Resolución N° 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre de 2023, la “SDDI” declaró inadmisibles el pedido de venta directa, revisado el Sistema de Gestión Documental de esta Superintendencia se advierte que la empresa QUIMPAC S.A. interpuso recurso de apelación contra la precitada resolución a través de la S.I. N° 27753-2023, **recurso que está en evaluación por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, razón por la cual, no es factible pronunciarnos sobre si la precitada área es de libre disponibilidad.** Sobre el particular, es necesario precisar que de acuerdo al décimo considerando de la Resolución N° 0807-2023/SBN-DGPE-SDDI, el pedido de venta directa es respecto a un área de 14 621 720,00 m², la cual recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 50101404 (CUS N° 53312) y sobre los predios independizados e incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, entre otros, conforme a lo determinado en el Informe Preliminar N° 01298-2022/SBN-DGPE-SDDI;

24. Que, no obstante, en los considerandos siguientes se analizará si la presente solicitud se encuentra dentro del supuesto de hecho contemplado en el numeral 161.1 del artículo 161° de “el Reglamento”, el cual dispone que *“Por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales”*⁵;

25. Que, “el administrado” solicitó la cesión en uso de “el predio”, indicando que tiene la posesión del mismo y quiere destinarlo a un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro,

⁵ Resaltado es nuestro.

habiendo precisado en la memoria descriptiva ingresada con la S.I. N° 20824-2022, entre otros, que es propietario del área que solicita (esta misma aseveración se indicó en la memoria descriptiva ingresada con la S.I. N° 26985-2022) y detalló las manzanas y lotes en los que la distribuiría, habiendo indicado además de que el “*MANZANELO. Está formado por 424 lotes parcelas vendibles*”; asimismo, señaló los artículos 37 y 38 del Capítulo de Planeamiento Integral de la Norma GH.020 (Componentes de Diseño Urbano) del Reglamento Nacional de Edificaciones. Al respecto, tenemos que “el predio” se encuentra libre de ocupación de acuerdo a lo advertido en el Informe Preliminar N° 02207-2022/SBN-DGPE-SDAPE, por tanto, el presente pedido no es uno de cesión en uso en vía de regularización sino uno de cesión en uso, por lo que a continuación se analizará la finalidad que se pretende dar al predio estatal solicitado;

26. Que, así pues, si bien “el administrado” no presentó el expediente del proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el subnumeral 1 del numeral 153.4 del artículo 153⁶ de “el Reglamento” concordante con el artículo 163⁷ del precitado marco legal, esta Subdirección procedió a evaluar los documentos presentados por “el administrado” donde describe el proyecto sobre la base del cual sustenta su pedido de cesión en uso, de los cuales se advierte que **el proyecto de “el administrado” está orientado a la adjudicación gratuita de “el predio” para fines de vivienda a favor de particulares**, presupuesto que no contempla el numeral 161.1 del artículo 161⁸ de “el Reglamento”. Asimismo, tenemos que acceder al pedido de “el administrado” implicaría un desplazamiento de dominio tácito de un predio estatal a favor de un particular, en este contexto tenemos que el numeral 218.1 del artículo 218⁸ de “el Reglamento” establece que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa (acto que implica el desplazamiento de dominio de los bienes estatales) solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa, por lo que, teniendo en cuando la finalidad a la que pretende destinar “el predio”, queda a discrecionalidad de “el administrado” el evaluar solicitar a través de un nuevo pedido un acto de disposición⁹ (compraventa);

27. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

28. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con “el ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022, los Informes Técnicos Legales Nros. 1215-2023, 1216-2023, 1217-2023, 1218-2023, 1219-2023, 1220-2023, 1221-2023, 1222-2023 y 1223-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de octubre de 2023 y los Informes Técnicos Legales Nros. 1226-2023, 1227-2023, 1228-2023, 1229-2023, 1230-2023, 1231-2023, 1232-2023, 1233-2023, 1234-2023, 1235-2023, 1236-2023, 1237-2023, 1238-2023, 1239-2023, 1240-2023, 1241-2023, 1242-2023, 1243-2023, 1244-2023, 1245-2023, 1246-2023, 1247-2023, 1248-2023, 1249-2023, 1250-2023, 1251-2023, 1252-2023, 1253-2023, 1254-2023, 1256-2023, 1257-2023 y 1258-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el señor **YEISON WILBER**

⁶ “**Artículo 153.- Procedimiento y requisitos de la afectación en uso**

(...)

153.4 Adicionalmente, se debe adjuntar el expediente del proyecto o el plan conceptual, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto, de acuerdo a las especificaciones que se detallan a continuación:

1. El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento”.

⁷ “**Artículo 163.- Procedimiento y requisitos de la cesión en uso**

El procedimiento para la cesión en uso es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable”.

⁸ “**Artículo 218.- Modalidades de la compraventa**

218.1 Los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, para la cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web, en cualquiera de sus etapas, de acuerdo a las normas de la materia. Por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento”.

⁹ “**Actos de disposición:** Son aquellos que implican desplazamiento de dominio de los predios estatales, tales como: transferencia de dominio en el Estado, compraventa, permuta y superficie”. (subnumeral 3 del numeral 3.4 del artículo 3 de “el Reglamento”)

CASTILLO SILVA, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal