

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0456-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 236-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por José Irrisabal Delgado representante de la empresa **JAH YESUA y FORTALEZA S.A.C**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 000 000 m² (300 ha), 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, 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/VIVIENDA y sus 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de febrero de 2023 (S.I. N° 04430-2023), José Irrisabal Delgado representante de la empresa **JAH YESUA y FORTALEZA S.A.C** (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Ficha RUC N° 20606439378, emitido por SUNAT, de fecha 26 de abril de 2022 (fojas 4 y 5); **2)** Certificado de Vigencia, emitido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima de SUNARP, de fecha 26 de agosto de 2021 (fojas 6 al 11); **3)** Perfil Base del Proyecto: “Parque Ecológico Agro Forestal e Industrial Pampa Colorada”, elaborado por JAH YESHUA y FORTALEZA S.A.C, sin fecha (fojas 12 al 39); **4)** Documentación técnica de “el predio”, suscrita por el profesional: Gustavo Jeremías Rique Pérez, con código C.I.P. N° 138218 (Plano Perimétrico y memoria descriptiva) (fojas 40 al 42); **5)** Anotación de Inscripción del Título N° 2022-03438330, emitido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, de fecha 16 de noviembre de 2022 (fojas 43 al 55); **6)** Resolución de Presidencia N° 3610-2022-INGEMMET/PE/PM, emitido por INGEMMET, de fecha 16 de setiembre de 2022 (fojas 56 al 63); **7)** Petitorio 01-01391-21

Concesión Minera Las Águilas de la Variante Pasamayo 2, con código 01-01391-21, emitido por INGEMMET, de fecha 08 de julio de 2021 (fojas 64 al 126).

4. Que, mediante el escrito presentado el 01 de marzo de 2023 (S.I. 05138-2023), “el Administrado” adjunta el certificado literal de la partida N° 15148861 del Libro de derechos mineros, emitido por Zona Registral N° IX – Sede Lima de SUNARP (fojas 127 al 138).

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° DIR-00002-2022/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 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 se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 00561-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2023, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- a) Reconstruido el polígono de acuerdo al cuadro de coordenadas en sistema UTM - DATUM WGS84, consignadas en los documentos remitidos por “el Administrado”, resulta un área gráfica de 3 655 728.12 m² (365,5728 ha).
- b) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, el Visor GEOCATASTRO y el visor de la SUNARP, se verifica que “el predio” recae sobre seis (06) ámbitos con antecedente registral, conforme se detalla a continuación:

N°	CUS	Partida Registral	Titular	Área (m ²)	Porcentaje (%)
1	169215	P18031870	Estado - SBN (Afectado en Uso a favor de la Municipalidad Provincial de Huaura)	327306.59	8.95
2	161311	P01135074	Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego	645485.86	17.66
3	39041	P01013123	Estado - Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima	1167984.51	31.94
4	-	P01057801	Terceros	1415401.01	38.61
5	-	P01135073	Terceros	24422.01	0.67
6	-	P18030490	Terceros	75128.14	2.06
Total				3655728.12	100

- c) Visto el Plano de Zonificación Lámina PDU-28 del Plan de Acondicionamiento territorial de la provincia de Huaura, aprobado mediante O.M. N° 004-2014, “el “predio” recae sobre las siguientes zonificaciones:

N°	Zona	Área (m ²)	Porcentaje
1	Industria Elemental (I2)	175279.82	4.79
2	Zona de Protección Ecológica (ZPE)	1026670.15	28.08
3	Área sin Zonificación	2453778.15	67.13
TOTAL		3655728.12	100%

- d) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, se aprecia que el entorno de “el predio” se encuentra ubicado en zona extra urbana, colindante a parcelas agrícolas, de pendiente suave, con escasa vegetación. Tiene la condición de desocupado, sin embargo, en el lado oeste se observa trazados de una lotización (manzanas y lotes), al interior de algunos lotes se advierte la ocupación incipiente de edificaciones de tipo vivienda, además se identifica lo que sería un cauce de agua aparentemente irregular. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que un área de 3 328 421,53 m² (91.05% de “el predio”) se encuentran inscrita a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Estado - Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, Concejo Distrital de Huaura y terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución.

12. Que, respecto el área restante de 327 306,59 m² (8.95% de “el predio”) si bien se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, también es cierto que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Huaura, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”², razón por la cual, no

¹ **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.

² 2. 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

puede ser objeto de acto de disposición alguno, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

13. Que, en atención a las razones expuestas en los considerandos precedentes, ha quedado determinado que: **a)** las áreas de los ítems del 2 al 6, que dan el total de 3 328 421,53 m² (91.05% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, Estado - Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, Concejo Distrital de Huaura y terceros; y, **b)** el área de 327 306,59 m² (8.95% de “el predio”) si bien se encuentra inscrita a favor de esta Superintendencia, también es cierto que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Huaura, motivo por el cual esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre “el predio”; por lo que deberá declarar improcedente la pretensión de “el Administrado” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el Administrado” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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 Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, los Informes Técnicos Legales N° 0531-2023/SBN-DGPE-SDDI, N° 0533-2023/SBN-DGPE-SDDI y N° 0534-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2023 y el Informe de Brigada N° 00494-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por José Irrisabal Delgado representante de la empresa **JAH YESUA y FORTALEZA S.A.C.**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI