



RESOLUCIÓN N° 0028-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:


El Expediente N° 1046-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROSALINA CASTILLO SALGUERO VDA. DE LOCK**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 235,66 m², ubicado en el distrito San Andrés, provincia Pisco, departamento Ica, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.
3. Que, mediante escrito presentado el 28 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45507-2017), **ROSALINA CASTILLO SALGUERO VIUDA DE LOCK** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 2); **b)** copia certificada de la Constancia de Posesión de Predio N° 0480-2010, emitido por la Municipalidad Distrital de San Andrés el 28 de abril de 2010 (fojas 3); **c)** copia certificada del recibo de pago del Impuesto Predial correspondiente al año 2009, emitido por la Municipalidad Distrital de San Andrés el 22 de octubre de 2009 (fojas 4); **d)** copia certificada de la declaración jurada de impuesto predial (HR, PU) correspondiente al año 2009 emitido por la Municipalidad Distrital de San Andrés (fojas 5 y 6); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N°01146-2017 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro el 23 de diciembre de 2017 (fojas 7); **f)** memoria descriptiva de "el




predio" suscrita por la arquitecta Elena Tapia Condori en diciembre de 2017 (fojas 9); y, g) Plano de Localización – Ubicación y Perimétrico de "el predio" suscrito por la arquitecta Elena Tapia Condori en diciembre de 2017 (fojas 10).




4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014/SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN"), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.



6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 195-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2018 (fojas 11), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. No es posible determinar su Titularidad, en tanto que consultadas las diferentes bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se visualiza a "el predio", en el ámbito de distintas partidas registrales (N°11005476, N°40005980) y en el Fundo Pozo Hediondo Lote N° 4 y 5 (D.S N° 135-70-AG) de fecha 19 de mayo de 1970, del cual se desconoce la partida; por lo que, se encontraría en un ámbito de duplicidad entre las partidas descritas, no teniéndose conocimiento si existen otras propiedades de terceros en el ámbito materia de estudio.
- ii. Revisada la partida registral N° **11005476** (fojas 14) se observa que "el predio" se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión denominado "Proyecto Especial



RESOLUCIÓN N° 0028-2020/SBN-DGPE-SDDI

Sur Medio Área Remanente" inscrito a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales**, en la Sección Especial de Predios Rurales, de la Oficina Registral de Pisco, con el Código Único SINABIP-CUS N° 20019, asimismo se verificó que existen anotaciones de trámites de inicios de cierres de partidas por duplicidad, de las cuales en su mayoría son partidas menos antiguas a esta partida, además se registran, servidumbres y diversas independizaciones, realizadas por el Gobierno Regional de Ica, a través del Programa Regional de Titulación de Tierras, y que en el Asiento B00098: Anotación de Independización, se señala que no es posible determinar el área, linderos y medidas perimétricas del área remanente.

- iii. Revisada la partida registral N° 40005980 (fojas 25) del registro de predios de la Oficina Registral de Pisco, se advierte que, este ha sido adjudicado según el asiento 02 a favor de la Dirección General de Reforma Agraria Asentamiento Rural, asimismo, se registran independizaciones realizadas por COFOPRI, del cual no es posible determinar el área remanente del predio.
- iv. Existe discrepancia en la información sobre la zonificación de "el predio", en tanto que aparentemente no presenta zonificación, no obstante, revisado la base gráfica referencial que obra en esta Superintendencia, recae en ZRU-Zona de Reserva Urbana.
- v. La Constancia de Posesión N° 480-2010 emitido el 28.04.2010, emitida por la Municipalidad Distrital de San Andrés, no guarda relación con "el predio", en tanto que en ella indica un área menor a "el predio", asimismo las medidas perimétricas, nombre de linderos y colindancias, no describen a "el predio", ni su ubicación, además el área de 5 250,69 m², indicada en la Declaración Jurada de Autovalúo (PU y HR) realizada el 22.10.2009, es mayor al área de "el predio" lo cual no concuerda con el área de la Constancia de Posesión, a pesar de que ésta ha sido emitida en fecha posterior a dicha declaración.

9. Que, tal y como se advierte en el considerando anterior si bien "el predio" recae sobre un área de mayor extensión inscrito a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco; se advirtió duplicidad con "el predio" inscrito en la partida registral N° 40005980, a favor de Dirección General de Reforma Agraria Asentamiento Rural y con el Fundo Pozo Hediondo Lote N° 4 y 5.

10. Que, cabe precisar que, mediante el artículo 1° de la **Resolución Ministerial N° 181-2016-MINAGRI** emitida el 3 de mayo de 2016 por el Ministerio de Agricultura y Riego¹, **resolvió que el MINAGRI asume la titularidad de dominio**


¹ RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 0181-2016-MINAGRI - Disponen que el Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, adquiridos por este Ministerio en aplicación del D. Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria y del D. Leg. N° 653 (...)

SE RESUELVE:


Artículo 1.- **El Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos** a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, indistintamente a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Dirección General de Agricultura, Zonas Agrarias, Direcciones Regionales Agrarias, Sub Direcciones Regionales Agrarias, Unidades Agrarias Departamentales, o de las dependencias que hagan sus veces, **adquiridos por este Ministerio, en representación del Estado, en aplicación del Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria,** y del Decreto Legislativo N° 653.




respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional indistintamente a nombre, entre otros, de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en el registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, **adquiridos por su sector, en representación del Estado en aplicación del Decreto Ley N.º 17716** y el Decreto Legislativo N.º 653.



11. Que, en atención a lo antes expuesto y para poder desvirtuar lo advertido en el Informe Preliminar antes mencionado, es que mediante Oficio N° 2081-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el Certificado de Búsqueda Catastral de “el predio” (fojas 28). En atención a ello, con Oficio N° 208-2018/Z.R.N° XI-UREG-C del 18 de setiembre de 2018, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos remite el certificado de Búsqueda Catastral informando que: *“Graficado el Predio en consulta con las coordenadas proporcionadas en el DATUM PSAD56 y confrontado con la base gráfica, se aprecia que hasta la fecha este se encuentra dentro del ámbito del predio de matriz de mayor extensión inscrito en Partida N° 11005476 (SBN), en la cual han ocurrido independizaciones que aún no se encuentran digitalizadas y con las cuales no se puede determinar si se encuentra dentro del ámbito de una de ellas. No siendo posible determinar si el Predio en consulta se encuentra dentro del ámbito del predio inscrito en la Partida electrónica N° 40005980, por cuanto su plano archivado consultado no cuenta con coordenadas”* (fojas 29).



12. Que, mediante Oficio N° 2534-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 34) del 21 de setiembre de 2018, reiterado mediante el Oficio N° 273-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 41) del 24 de enero de 2019, se solicitó al Gobierno Regional de Ica informe, si sobre “el predio se han realizado independizaciones o actos que restrinjan su libre disposición, por lo que de ser el caso se sirva indicar el área involucrada, remitiendo la documentación técnica correspondiente, sin embargo hasta la fecha no han remitido la información solicitada.



13. Que, por otro lado mediante Oficio N.º 2535-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2018 (foja 35), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Ica del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), nos informe si sobre “el predio se han realizado independizaciones o actos que restrinjan su libre disposición, por lo que de ser el caso se sirva indicar el área involucrada, remitiendo la documentación técnica correspondiente. En atención a lo solicitado, con Oficio N° N.º 1899-2018-COFOPRI/OZIC presentado el 18 de diciembre de 2018 (S.I. N.º 45447-2018) (fojas 36), el Jefe de la Oficina Zonal de Ica de COFOPRI, informa que sobre “el predio” no se encuentran superposiciones con alguna posesión Informal inscrita y que según Plan Operativo Institucional (POI 2018) no se ha considerado Posesión Informal en la etapa de diagnóstico en el sector en consulta.


14. Que, mediante Solicitud de Publicidad Registral presentada ante la Oficina registral de Lima, con título N° 8134825-2019 de fecha 12 de noviembre de 2019 (fojas 42), se requirió el Certificado de búsqueda catastral de “el predio”, en donde concluye que: *“se informa que el predio en consulta se encuentra dentro del ámbito de la Partida N° 11005476 (SBN), en la cual han ocurrido independizaciones que aún no se encuentran digitalizados en su totalidad y con las cuales no se puede determinar si se encuentra dentro del ámbito de una de ellas, según nuestra base gráfica y su implementación; se advierte: no es posible determinar si el predio matriz se encuentra dentro del ámbito del predio inscrito en la partida electrónica N° 40005980, por cuanto su plano archivado consultado no cuenta con coordenadas”*.

15. Que, por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56° de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para


**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

0028-2020/SBN-DGPE-SDDI

la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



16. Que, por lo expuesto en los considerandos que anteceden, si bien es cierto que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11005476, no se descarta que existiría duplicidad registral² entre la referida partida, la partida registral N° 40005980 (propiedad del MINAGRI) y Fundo Pozo Hediondo Lote N° 4 y 5 (D.S N° 135-70-AG) (no cuenta con partida), siendo que las citadas partidas en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En ese contexto, al no haber sido factible determinar que “el predio” recaería total o parcialmente además sobre propiedad de otras entidades y debido a las independizaciones realizadas en la partida, la falta de referencias gráficas y/o datos técnicos en su título archivado, cualquier acto de disposición podría afectar derechos de propiedad de terceros o de otras entidades.




17. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

19. Que, de otro lado, corresponde 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.

20. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de “el predio”, de conformidad con el literal b) del artículo 44° 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 por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el

² Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)
Artículo 56°

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Informe de Brigada N° 032 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0028-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ROSALINA CASTILLO SALGUERO VDA. DE LOCK**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES