



**RESOLUCIÓN N° 0702-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de octubre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 365-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **LUCIO SATURNINO LEÓN MOLINA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 164, 703.00 m<sup>2</sup>, ubicado en Sector Caucato Bajo - La Joya, distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de 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 la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 11 de marzo de 2014 (S.I. N° 04849-2014), **LUCIO SATURNINO LEÓN MOLINA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal de su requerimiento (fojas 01). Para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 03); **b)** copia simple de la partida N° 02002366 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional "Los Libertadores Wari" (fojas 04); **c)** copia certificada del plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo Segundo Hermilio Villena Perez (fojas 07); **d)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo, Segundo Hermilio Villena Perez (fojas 09); **e)** copia simple de la declaración de autovaluo (HR) del periodo 2010 emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 11); **f)** copia simple de comprobante de pago N° 000846 (año 2009) emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 12); **g)** copia simple de la declaración

jurada de autovaluo (HR) del periodo 2009 emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 13); **h**) copia simple del recibo de varios rentas N° 000139 (fojas 14); **i**) copia simple de la declaración jurada de autovaluo (HR) del periodo 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 15); **j**) copia simple de comprobante de pago N° 000847 (año 2010) emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 16); **k**) copia simple de la declaración jurada de autovaluo (HR) del periodo 2011 emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 17); **l**) copia simple de comprobante de pago N° 000849 (año 2011) emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 18); **m**) copia simple de la declaración jurada de autovaluo (HR) del periodo 2012 emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 19); **n**) copia simple de comprobante de pago N° 000848 (año 2012) emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 20); **ñ**) copia simple del certificado de zonificación y vías, emitido por la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 21); **o**) copia simple de una solicitud del 22 de setiembre de 2005 dirigida al teniente gobernador del Caserío Santa Rosa del Sector de El Caucato (fojas 22); y, **p**) copia simple de fotografías (fojas 23).

4. Que, mediante escrito presentado el 27 de marzo de 2014 (S.I. N° 06220-2014) “el administrado” solicita se practique la valorización de “el predio”, de acuerdo al artículo 36° de la Ley N° 29151 y “el Reglamento” (fojas 25).

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

6. 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.

7. 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, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”).

8. Que, en tal sentido como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica, emitiendo los Informes de Brigada N° 0772-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 (fojas 26) y N° 1425-2014/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2014 (fojas 52), mediante los cuales se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** 82 097,5948 m<sup>2</sup> (49.85 % de “el predio”) se superpone con predios inscritos a favor del Estado, en: **a)** 49 141,22 m<sup>2</sup> (29.84%) inscrito en el asiento 4 de la ficha 3271 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 18909; **b)** 32,956.37 m<sup>2</sup> (20.01%) inscrito en el tomo 33, foja 179 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 18908; y, **ii)** 82, 605.41 m<sup>2</sup> (50.15% de “el predio”) se encuentra sobre área no inscrita.

10. Que, a fin de continuar con la evaluación del presente procedimiento, mediante Oficio N° 552-2014-SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 (fojas 32), esta Subdirección consultó a la Dirección Regional Agraria de Ica, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** si tiene naturaleza agropecuaria; y, **ii)** si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de la Dirección Regional Agraria de Ica, lo que le fue comunicado a “el administrado” mediante el Oficio N° 553-2014/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2014 (fojas 31). Es así, que, mediante Oficio N° 1377-2014-GORE-ICA-DRA/DSPA presentado el 26 de junio de 2014 (S.I. N° 13461-2014) (fojas 45), la Dirección Regional Agraria de Ica, adjuntó el Informe N° 0033-2014-GORE-DRA-ICA-DSPA/GEMO a través del cual informó sobre la existencia de varios expedientes en curso que se encuentran en trámite dentro de procesos de formalización, entre ellos, el de “el administrado” (fojas 46).

11. Que, mediante escrito presentado el 08 de mayo de 2014 (S.I. N° 09623-2014) (fojas 33) “el administrado” solicita se concluya con el procedimiento de venta directa al haber cumplido con todos los requisitos de ley y se proceda con emitir los partes correspondientes para realizar las publicaciones de ley y el contrato de compra venta correspondiente; asimismo, adjunta documentación adicional a su requerimiento de venta, los cuales se detallan a continuación: **1)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (HR) del periodo de 2005 emitida por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 34); **2)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PR) del periodo de 2005 emitida por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 35); **3)** copia simple del recibo de ingresos varios N° 000748 emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 36); **4)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del periodo 2014 (PR) emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 37); **5)** comprobante de pago (año 2014) emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 38); y, **6)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del periodo 2014 (HR) emitido por la Municipalidad Distrital de San Clemente (fojas 39).

12. Que, mediante escrito presentado el 13 de mayo de 2014 (S.I. N° 09889-2014) “el administrado” solicita la entrega provisional de “el predio”, de acuerdo al artículo 49-A del Reglamento de la Ley N° 29151 (fojas 40).

13. Que, mediante escrito presentado el 16 de junio de 2014 (S.I. N° 12560-2014) “el administrado” informa que ha solicitado a la Dirección Regional Agraria programar la inspección ocular de “el predio” (fojas 42), y con escrito presentado el 04 de julio de 2014 (S.I. N° 14218-2014) “el administrado” solicita se continúe con el procedimiento de venta directa y se disponga las publicaciones de acuerdo a ley (fojas 48).

14. Que, en atención a la información proporcionada por la Dirección Agraria de Ica, está Subdirección emitió el Informe Brigada N° 561-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2015 (fojas 54), en el cual se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** 49 141,22 (29.84% de “el predio”) se superpone con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 02002366 Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 18909; **ii)** 32 956,37 m<sup>2</sup> (20.00 % de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor de la Empresa Nacional Pesquera Pesca Perú, en la partida registral N° 02010399 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Regional “Los Libertadores Wari”, con CUS N° 18908; **iii)** 593,98 m<sup>2</sup> (0.36% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor de COFOPRI, en el tomo 06 de la foja 431 de la Oficina Registral de Ica; **iv)** 82 011,43 m<sup>2</sup> (49.79% de “el predio”) se

encuentra en ámbito sin inscripción registral; **v)** según imágenes del Google Earth “el predio” se encontraría en zona de humedales; **vi)** “el administrado” viene realizando trámite de compra de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura al Gobierno Regional de Ica, según Informe N° 0033-2014-GORE-DRA-ICA-DSPA/GEMO del 11 de junio de 2014.

15. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, mediante el Oficio N° 1136-2015/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2015, esta Subdirección requirió a la Autoridad Nacional del Agua - ANA (fojas 61), informe si “el predio” se encontraría en zonas de humedales, de acuerdo al artículo 7° de la Ley de Recursos Hídricos, Ley N° 29338, lo que le fue comunicado a “el administrado” mediante el Oficio N° 1134-2015/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2015 (fojas 59). Es así, que mediante Oficio N° 521-2015-ANA-SG/DCPRH presentado el 22 de junio de 2012 (S.I. N° 14388-2015), la ANA informa que no cuenta con documentación técnica oficial sobre los referidos humedales (fojas 62).

16. Que, mediante Oficio N° 1925-2015/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre de 2015, esta Subdirección solicita a la Dirección de la Oficina de Saneamiento de Predios Agrarios de la Dirección Regional Agraria de Ica, se sirva precisar y/o aclarar el Informe N° 0033-2014-GORE-DRA-ICA-DSPA/GEMO del 11 de junio de 2014, en el sentido que debe contar con la opinión del órgano instructor de formalización a fin de establecer si es competente para formalizar “el predio” (fojas 65), requerimiento reiterado mediante el Oficio N° 336-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2016 (fojas 66), sin obtener respuesta a la fecha de la emisión de la presente resolución.

17. Que, a fin de ampliar los diagnósticos técnicos detallados en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 0153-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2016 (fojas 68) y el Informe de Brigada N° 705-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2017 (fojas 82), concluyendo respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

**i)** 151 019,65 m<sup>2</sup> (91.69 % de “el predio”) se superpone con predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Ica, de los cuales 147 643,46 m<sup>2</sup> (89.64% de “el predio”) han sido adjudicados a terceros, conforme se advierte en el siguiente detalle: **a)** 96 429,76 m<sup>2</sup> (58.55% de “el predio”) está conformado por las U.C. 090533, 090535 y 090536 y adjudicados a favor de Úrsula Patricia Triveño Meza, **b)** 51 213,70 m<sup>2</sup> (31.09% de “el predio”) está conformado por las U.C. 090532, 090534 y 090537 adjudicados a favor de Óscar Zamalloa Santiesteban, **c)** 1467,16 m<sup>2</sup> (0.89% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Ica, en la partida registral N° 11039821 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 104364; y, **d)** 1 909,03 m<sup>2</sup> (1.16% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Ica, en la partida registral N° 11039822 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 104366.

**ii)** 7 895,42 (4.79 % de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor de la Empresa Nacional Pesquera Pesca Perú, en la partida registral N° 02010399 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 18908, del cual se advierte duplicidad registral entre este predio y la U.C. 090533.

**iii)** 420,30 m<sup>2</sup> (0.26% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor de COFOPRI, en el tomo 06 de la foja 431 de la Oficina Registral de Ica.

**iv)** 2 546,20 m<sup>2</sup> (1,55 %) se encuentra en ámbito sin inscripción registral.

**v)** 2 812,28 m<sup>2</sup> (1.71% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Estado representado por la SBN, de las cuales: **1)** 2 020,98 m<sup>2</sup> (1.23% de “el predio”) inscrito en la partida N° 02002366. Precisando, que se advierte duplicidad registral con la U.C. 090533; y **2)** 791,30 m<sup>2</sup> (0.48 % de “el predio”) inscrita en la partida 11036760, con CUS N° 94367.

18. Que, mediante escrito presentado el 18 de junio de 2017 (S.I. N° 01741-2017) “el administrado” solicita devolución de toda la documentación que adjuntó a su solicitud de venta directa (fojas 80). En atención a lo solicitado, mediante Oficio N.º1662-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2017, se comunicó a “el administrado” que podrá coordinar a fin de atender su requerimiento, siendo notificado bajo puerta el 12 de julio de 2017 en el domicilio indicado por “el administrado” en el tercer considerando de la presente resolución (fojas 121).

19. Que, mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2017 (S.I. N° 26447-2017) (fojas 123) “el administrado” solicita, entre otros, la nulidad de cualquier transferencia respecto del bien que se encuentra registrado con CUS N° 18909; y, asimismo, se oficie al Gobierno Regional de Ica con el propósito que dicha entidad lo considere como postor y pueda realizar una compraventa. Al respecto, en torno al pedido de “el administrado” esta Subdirección, a través del Oficio N° 2328-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017, traslada el pedido de nulidad al Gobierno Regional de Ica, de conformidad con el artículo 111 de la Ley 27444. Ley de Procedimiento Administrativo General (fojas 134).

20. Que, a fin de actualizar el diagnóstico técnico detallado en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, se emitió el Informe Preliminar N° 22-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2017 (fojas 130), en el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

**i)** Según la base gráfica de esta Superintendencia se observa que superposición en un área de 49 141,22 m<sup>2</sup> (29.84% de “el predio”) inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N° 02002366 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 18909 y también se observa que el área de 791,30 m<sup>2</sup> (0.48% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 11036760 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 94367.

**ii)** Cabe precisar que la partida N° 02002366 presenta duplicidad registral con la partida N° 11039818 (U.C. N° 090533), predio inmatriculado a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de Ica, en mérito a la Resolución Jefatural N° 221-2016-GORE-ICA-PRETT del 28 de enero de 2016 y aclarada con Resolución Jefatural N° 506-2016-GORE-ICA-PRETT del 22 de abril de 2016. Posteriormente dicho predio fue adjudicado mediante contrato N° 0038-2016-GORE-ICA-PRETT favor de Úrsula Patricia Treviño Meza, precisando que dicha adjudicación fue en un área de 117 481,00 m<sup>2</sup> conformado por 3 unidades catastrales de tierras: **a)** U.C. 090533 de un área de 72 640,00 m<sup>2</sup>; **b)** U.C. 090535 de un área de 42 467,00 m<sup>2</sup>; y, **c)** U.C. 090536 de un área de 2 374,00 m<sup>2</sup>.

**iii)** 21 714,32 m<sup>2</sup> (13.18% de “el predio”) se superpone parcialmente con la partida registral N° 11039818 (U.C. 090532) inscrito a favor de Zamalloa Santiesteban Oscar; 29 322,35 m<sup>2</sup> (17.80% de “el predio”) se superpone parcialmente con la partida registral N° 11039825 (U.C. 090534) inscrito a favor de Zamalloa Santiesteban Oscar; 23 449,87 m<sup>2</sup> (14.24% de “el predio”) se superpone parcialmente con la partida N° 11039824 (U.C. 090535) inscrito a favor de Gobierno Regional de Ica; 1 909,03 m<sup>2</sup> (1.16% de “el predio”) se superpone parcialmente con la partida N° 11039822 (U.C. 090544) inscrito a favor de Gobierno Regional de Ica; 177,12 m<sup>2</sup> (0.11% de “el predio”) se superpone parcialmente con la partida N° 11039820 (U.C. 090537) inscrito a favor de Zamalloa Santiesteban Oscar; 1 467,16 m<sup>2</sup> (0.90% de “el predio”) se superpone parcialmente con la partida N° 11039824 (U.C. 090535) inscrito a favor del Gobierno Regional de Ica; 72 603,27 m<sup>2</sup> (44.08% de “el predio”) se superpone parcialmente con la partida N° 11039818 (U.C. 090533) inscrito a favor del Gobierno Regional de Ica; 1 179,64 m<sup>2</sup> (0.72% de “el predio”) se superpone parcialmente con la partida N° 02010399 inscrito a favor de la Empresa Nacional Pesquera S.A.; 376,62 m<sup>2</sup> (0.22% de “el predio”) se superpone parcialmente con la partida N° 11039823 (U.C. 090536) inscrito a favor del Gobierno Regional de Ica.

**iv)** 2 975,54 m<sup>2</sup> (1.81% de “el predio”) se encuentra en área no inscrita.

v) 2 812,28 m<sup>2</sup> (1.71% de “el predio”), es el área de libre disponibilidad que se encuentra en dominio privado del Estado.

21. Que, mediante escrito presentado del 10 de agosto de 2017 (S.I. N° 26447-2017) (fojas 123) “el administrado” solicita la nulidad de cualquier transferencia relacionada con “el predio” reiterada con escrito presentado el 13 de setiembre de 2017 (S.I. N° 31237-2017) (fojas 137). Al respecto, es preciso indicar que la nulidad planteada por “el administrado” fue debidamente trasladada al Gobierno Regional de Ica mediante el Oficio N° 2328-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 (134), en la medida que la transferencia del bien al que “el administrado” se refiere, ha sido efectuada por este y no por esta Superintendencia.

22. Que, habiéndose advertido que la situación registral de las partidas con las cuales “el predio” se superpone se observó que gran parte de ellas habían sufrido modificaciones en relación a la propiedad del bien, razón suficiente para emitir nuevo diagnóstico técnico, a través del Informe N° 391-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2020 (fojas 168), donde se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

a) Respecto a la titularidad de “el predio” se advierte que se superpone de la siguiente manera:

ÁREA GRAFICA DE PREDIO 164 703,00 m <sup>2</sup>							
CUS N.°	UNIDAD CATASTRAL	PARTIDA N.°	TITULAR	ÁREAS A FAVOR DE TERCEROS	PORCENTAJE	ÁREA A FAVOR DEL ESTADO – SBN (m2)	PORCENTAJE A FAVOR DEL ESTADO - SBN
104366	090544	11039822	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENS ESTATALES	0	0	1909.02	1.16
104364	090545	11039821	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENS ESTATALES	0	0	1467.16	0.89
18909	s/n	02002366	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENS ESTATALES	0	0	49141.22	29.84
94367	090543	11036760	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENS ESTATALES	0	0	791.31	0.48
18908		02010399	PROPIEDAD DE TERCEROS – PESCA PERU	32956.37	20.01	0	0
	090535	11039824	PROPIEDAD DE TERCEROS- INV. AMPAY PERÚ	23449.86	14.24	0	0
	090537	11039820	PROPIEDAD DE TERCEROS- INV. AMPAY PERÚ	177.13	0.11	0	0
	090532	11039819	PROPIEDAD DE TERCEROS- INV. AMPAY PERÚ	21714.32	13.18	0	0
	090534	11039825	PROPIEDAD DE TERCEROS- INV. AMPAY PERÚ	29322.35	17.8	0	0
	090533	11039818	PROPIEDAD DE TERCEROS- INV. AMPAY PERÚ	422.09	0.26	0	0
	090536	11039823	PROPIEDAD DE TERCEROS- INV. AMPAY PERÚ	376.63	0.23	0	0

<b>TOTALES</b>	<b>108418.75</b>	<b>65.83</b>	<b>53308.71</b>	<b>32.37</b>
<b>ÁREA SIN INSCRIPCIÓN REGISTRAL</b>	<b>2975.54</b>	<b>1.80%</b>		

**b)** 6 188,46 m<sup>2</sup> (3.76% de “el predio”) es un área de libre disponibilidad, denominada: “área disponible”.

**c)** Se encuentra en zona considerada como Zona Prioritaria de Conservación.

**d)** Según las imágenes del Google Earth, se encuentra en zona de humedales.

23. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que el 6188,46 m<sup>2</sup> (3.76% de “el predio”), es de titularidad del Estado, corresponde que esta Subdirección evalué la libre disponibilidad de dicha área, para tal fin se ha efectuado las siguientes consultas:

- Mediante Oficio N° 1449-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2020 (fojas 170), se consultó a la Autoridad Nacional del Agua - Ana, informe si “el predio” se superpone con humedales y si se encuentra afectado por bienes de dominio hidráulico y de ser el caso indique el área involucrada. En atención a lo requerido el ANA mediante Oficio N° 1194-2020-ANA-DCERH presentado el 13 de agosto de 2020 (S.I. N° 12170-2020), adjunta el Informe Técnico N° 225-2020-ANA-DCERH del 13 de agosto de 2020, en el que se indica lo siguiente: “el predio” se superpone con parte de un cuerpo de agua de 3.78 ha que presenta características de humedales. El área superpuesta es de aproximadamente 0.14 ha, distribuidas en dos poligonales, uno ubicado más al norte dentro del predio de 0,13 ha (1 344 m<sup>2</sup>) y el otro más al sur, de 0,0084 ha (84.55 m<sup>2</sup>); asimismo, se idéntico por el lado sureste del predio la existencia del DREN (DR) Salhuana, que es un bien artificial asociado al agua. Precizando, que los bienes los cuerpos de agua y sus bienes asociados son bienes de dominio público hidráulico y que dichos cuerpos no cuentan con faja marginal delimitada; por lo que “el administrado” deberá considerar la delimitación de la faja marginal conforme a lo establecido en el Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales de la ANA.

- Mediante Oficio N° 1450-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2020 (fojas 173) se consultó al Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, precise si “el predio” se superpone sobre área denominada “Zona Prioritaria de Conservación” y de ser el caso indique el área y porcentaje involucrado; asimismo, nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. En atención a lo requerido SERFOR mediante OFICIO N° D00091-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS presentado el 19 de agosto de 2020 (S.I. N° 12534-2020), informó que no presenta superposición con unidades de ordenamiento ni títulos habilitantes otorgados, sean estos con fines maderables o no maderables de otorga la Autoridad Nacional Forestal y de Fauna Silvestre y la Autoridad Regional Forestal y de Fauna Silvestre a nivel nacional.

24. Que, en relación a la totalidad del área de 108 418,75 m<sup>2</sup> que forma parte de “el predio” señalado en el punto a) del informe preliminar que consta en el vigésimo segundo considerando, se advierte que se encuentran inscritas a favor de terceros, por lo que esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”.

25. Que, en relación al área de 2 975,54 m<sup>2</sup> que forma parte de “el predio” señalado en el punto a) del informe preliminar que consta en el vigésimo segundo considerando, no puede ser objeto de venta directa, dado que no se encuentra inscrito a favor del Estado, requisito indispensable para realizar algún acto de disposición a cargo de esta Superintendencia, de conformidad con la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución; y, el artículo 48° de “el Reglamento”<sup>[1]</sup>.

26. Que, atención a lo señalado, solo “el área disponible”, es pasible de ser objeto de acto de disposición; sin embargo, de acuerdo a lo señalado en vigésimo segundo considerando, la Autoridad Nacional del Agua, ha expresado que “el predio” en consulta constituye bien de dominio público hidráulico<sup>[2]</sup> de conformidad con lo señalado en el artículo 6°<sup>[3]</sup> de la Ley N.º 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7°<sup>[4]</sup> del mismo cuerpo legal. Precizando, que los bienes los cuerpos de agua y sus bienes asociados, son bienes de dominio público hidráulico y que dichos cuerpos no cuentan con faja marginal delimitada, conforme a lo establecido en el Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales de la ANA; razón por la cual no podrán ser objeto de acto de disposición alguno hasta su determinación.

27. Que, en virtud a lo expuesto “el predio” se superpone parcialmente con bienes de dominio público y no cuentan con faja marginal; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

28. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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.

29. Que, por lo antes expuesto, toda vez que se ha determinado la improcedencia del requerimiento, se prescinde las observaciones realizadas por esta Subdirección mediante el Oficio N° 2329-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2018 (fojas 135). Asimismo, en cuanto a la solicitud de entrega provisional se debe considerar que no es posible atender el requerimiento en la medida que esta es una pretensión accesoria al pedido principal que a través de la presente resolución se determinó su improcedencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; el Informe de Brigada N° 0803-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020 y los Informes Técnicos Legales N° 0782-2020, 0783-2020, 0784-2020, 0785-2020 y 0786-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020.

**[1] Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.**

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.

<sup>[2]</sup>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

<sup>[3]</sup> Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes Naturales:

(...)

b. los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la amazonía, así como la vegetación de protección;

(...)

i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley.

<sup>[4]</sup> Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

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



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **LUCIO SATURNINO LEÓN MOLINA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCER.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 20.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**