

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0062-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de enero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 146-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **FUNDO SAN FERNANDO S.A.** debidamente representada por Ricardo Bustamante Cillóniz, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 834 808,48 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Santiaguillo, distrito de Santiago, provincia y 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 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero de 2017 (S.I. N° 05212-2017), **FUNDO SAN FERNANDO** debidamente representado por su apoderado Ricardo Bustamante Cillóniz (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, en virtud del literal c) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** 2 archivos digitales (cd)(fojas 10 y 11); **b)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante (fojas 13); **c)** copia simple del certificado de vigencia de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Lima el 4 de enero de 2017 (fojas 16); **d)** memoria descriptiva suscrita por el verificador Ing. Cesar A .García Yokota (fojas 20 al 34); **e)** copia literal de la partida N° 11089653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 37 al 40); **f)** copia certificada del acta de diligencia de constatación judicial emitido por el Juzgado de Paz del Distrito de Santiago, Alberto Cárdenas Ccencho el 29 de agosto de 2008 (fojas 42 al 45); **g)** copia simple del acta de

inspección ocular judicial emitido por el juez de paz titular del distrito de Santiago, Juana Yvonne Lobos Flores, el 20 de octubre de 2011 (fojas 48 al 51); **h**) copias legalizadas de declaraciones juradas (HR y PR) de 2008, 2009, 2010, 2011, emitidas y pagadas el 28 de abril de 2011 (fojas 53 al 108); **i**) copia simple del acta de inspección de campo emitido por la Municipalidad Distrital de Santiago (fojas 110); **j**) testimonio de compraventa de 3 de mayo de 2011 emitido por el Notario Dr. Gino Barnuevo Cuellar (fojas 113 al 116); y, **k**) planos perimétricos suscrito por el verificador ing. Cesar García Yokota en febrero de 2017 (fojas 118 al 122).

**4.** Que, el procedimiento 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 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 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

**5.** Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, 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.

**6.** Que, 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**8.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 240-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017 (foja 123) y el Informe Preliminar N° 90-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2017 (foja 143), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **i**) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11089653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica (foja 125), con CUS N° 91933; **ii**) se encuentra superpuesto totalmente con el proyecto Especial Tambo Ccracocha; **iii**) 19 752.47 m<sup>2</sup> (representa el 2.37%) se encuentra superpuesto parcialmente con la concesión minera Opalo 1 con código N° 610005715; y, **iv**) se realizó la inspección técnica del 25 de julio de 2014 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0536-2014/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 129), en la cual se inspeccionó el predio, donde se desprende que el uso genérico que se esté dando es uso agrícola como terreno rústico.

**9.** Mediante escrito presentado el 17 de abril del 2017 (S.I. N° 11708-2017) (fojas 131) “el administrado” adjunta el certificado de zonificación y vías N° 058-2017-SGOPC-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ica el 14 de marzo de 2017, en el que se indica que esta fuera del plano de zonificación y vías del plan director de la ciudad (fojas 135).

**10.** Que, a fin de determinar si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria y si se encuentra dentro de algún proceso de formalización, esta Subdirección procedió a requerir información al Gobierno Regional de Ica con Oficio N° 1198-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017(foja 136), relacionada con “el predio”, lo cual fue comunicado a “el administrado” con el Oficio N° 1287-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2017 (fojas 137).

**11.** Que mediante oficio N° 2355-2017-GORE.ICA/PRETT emitido por el Gobierno Regional de Ica el 9 de junio de 2017 nos informa que existe 5 superposiciones gráficas con petitorio de adjudicación de tierras eriazas al amparo de D.S. N° 026-2003-AG.

**12.** Que mediante oficio N° 2364-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2017 (foja 142), se reitera al Gobierno Regional de Ica que nos informe si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria y si es la entidad competente para adjudicarlo lo cual fue comunicado a “el administrado” con el Oficio N° 2423-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2017 (fojas 147).

**13.** Que, ante el requerimiento efectuado el Gobierno Regional de Ica, mediante oficio N° 3949-2017-GORE.ICA/PRETT el 18 de setiembre de 2017 nos informa que: **i)** la naturaleza agropecuaria de “el predio” es determinado a través de inspecciones de campo realizadas por el personal técnico del programa; **ii)** el programa Regional de Titulación de Tierras-PRETT del Gobierno Regional de Ica cuenta con las competencias para formalizar y adjudicar terrenos de propiedad del Estado.

**14.** Que mediante escritos presentados el 2 de noviembre de 2017 y el 18 de diciembre de 2017 (S.I. N° 38382-2017) y (S.I. N° 44300-2017) (fojas 151 y 161) respectivamente, “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **i)** escritura pública de compraventa (fojas 153 al 156); **ii)** memoria descriptiva (fojas 164); **iii)** plano de ubicación (fojas 166); **iv)** archivo digital (fojas 168).

**15.** Que, en virtud de la documentación remitida, se emitieron los Informes Preliminares N° 1482-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018 (foja 216) y N° 590-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2019, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se desestima la posible superposición de “el predio” con el predio denominado Ornella asociado al expediente N° 0753-2010 presentado ante el Programa Regional de Titulación de Tierras-PRETT del Gobierno Regional de Ica, debido a que cuentan con diferentes ubicaciones geográficas, según información remitida por la misma entidad; **ii)** el área de la escritura pública de compraventa de 73 7332 ha. (737 332,00 m<sup>2</sup>) se superpone con el predio en un área de 683 986,13 m<sup>2</sup> (representa el 81.94%) conformada por dos poligonales discontinuas, la primera con un área de 683 854,48 m<sup>2</sup> (81.92%) y la segunda con un área de 131,65 m<sup>2</sup> (0.02%); **iii)** 53 297.03 m<sup>2</sup> se identificaron áreas de que se encuentran fuera de la solicitud que se ubican de manera dispersa y recaen en ámbito sin inscripción registral; **iv)** 150 238,50 m<sup>2</sup> es la sumatoria de las áreas dispersas que se encuentran fuera del perímetro de la escritura pública y se encuentra inscrito en la partida N° 11089653 (CUS N° 91933).

**16.** Que, mediante Oficio N° 1932-2019/SBN-DGPE-SDDI de 6 de junio de 2019 (fojas 229) se solicitó al Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica nos remita; **i)** la documentación correspondiente del expediente N° 0753-2010 que contiene la solicitud presentada por Juana Paula Aparcana Bravo sobre un predio ubicado en el distrito de Santiago, provincia de Ica e indique el estado de dicho expediente; **ii)** indicar si sobre “el predio” existen expedientes en trámite adjuntando la documentación correspondiente; y, **iii)** si sobre el predio es aplicable alguna normativa de su competencia. La misma fue reiterada mediante Oficio Nros. 2332-2019/SBN-DGPE-SDDI de 12 de julio de 2019 (fojas 273); Oficio N° 2648-2019/SBN-DGPE-SDDI de 13 de agosto de 2019 (fojas 282); Oficio Nros. 2648-2019/SBN-DGPE-SDDI de 13 de agosto de 2019 (fojas 283); Oficio Nros. 3984-2019/SBN-DGPE-SDDI de 30 de octubre de 2019 (fojas 284); lo cual fue comunicado a “el administrado” con el Oficio N° 4016-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019 (fojas 285).

**17.** Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1823-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 228) a efectos de requerir a “el administrado” lo siguiente: **i)**

nueva documentación técnica teniendo en cuenta el área adquirida en posesión de Luis Manuel Nicolini de la Fuente mediante escritura pública de 3 de mayo de 2011; y, **ii)** adjunte medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre “el predio” con un antigüedad desde antes del 25 de noviembre de 2010, las cuales deben guardar correspondencia con “el predio”; materia de solicitud de compraventa. Por tal razón, se otorgó a “el administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

**18.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 31 de mayo de 2019 (fojas 228), en la calle Mariano Los Santos N° 140, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, el que fue señalado en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por el representante de “el administrado”, por lo que de conformidad con el artículo 21° del T.U.O. de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 24 de junio de 2019.**

**19.** Que, mediante escrito presentado 20 de junio de 2019 (S.I. N° 20289-2019) (fojas 230) dentro del plazo “el administrado” reformula su pedido de venta directa y adjunto lo siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrito por el verificador Ing. Cesar García Yokota (fojas 235 al 256); **b)** planos de ubicación y localización suscrito por el verificador Ing. Cesar García Yokota en junio de 2019 (fojas 257, 259, 261); y, **c)** planos perimétricos suscrito por el verificador Ing. Cesar García Yokota en junio de 2019 (fojas 258, 260, 262).

**20.** Que, mediante escrito presentado 21 de junio de 2019 (S.I. N° 20464-2019) (fojas 263) “el administrado” adjunto archivo digital (cd) (fojas 264).

**21.** Que, esta Subdirección realizó una evaluación complementaria respecto del área de 702 301,20 m<sup>2</sup> (representa el 84.13% de “el predio”), emitiendo el Informe Preliminar N° 790-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2019 (fojas 274), el que concluye lo siguiente:

- i)** Según Ficha Técnica N° 0127-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 265) los predios si bien no cuentan con delimitación física de carácter permanente se encuentran totalmente custodiados por el administrado, en tanto por el norte cuentan con una garita de control de acceso y por el este, sur y oeste la delimitación se da por los accidentes topográficos siendo que el “Fundo Victoria lote 2” conformado por loma de cerro se encuentra totalmente desocupado y el “Fundo Victoria lote 1” se encuentra ocupado en un área de 627 358,79 m<sup>2</sup> (representa el 91.74%) por parcelas de cultivo de uvas y espárragos que datan de los años 2012 y 2013 e instalaciones propias de la actividad agrícola y el área restante de 56 495,69 m<sup>2</sup> (representa el 8.26%) conformada por cerros y lomas de cerro desocupados.
- ii)** El “Fundo Victoria lote 1” se encuentra en un área de 572 926,50 m<sup>2</sup> (83.78%) superpuesto por el derecho minero titulado y vigente “Virgen de la Asunción 2018” con código N° 010276018 y el “Fundo Victoria lote 2” totalmente superpuesto por el derecho minero en mención.
- iii)** “Los predios” no se ven afectados por la faja Marginal del Rio Ica, información que se corrobora mediante lo expresado en la Ficha Técnica N° 127-2019/SBN-DGPE-SDDI según identificación del Hito del ANA con código HI-056-MD-RI de 2014.
- iv)** “Los predios” no cuentan con zonificación y por ende no se tiene información de compatibilidad con el uso actual en tanto se encuentra fuera del Plano de Zonificación y Vías del Plan Director de la Ciudad del Plan de Desarrollo Agrourbano de la ciudad de Ica aprobado por Ordenanza Municipal N° 017-2003-MPI del 14 de marzo de 2017.

**22.** Que, mediante Oficio N° 502-2019-GORE-ICA-PRETT emitido por el Gobierno Regional de Ica el 3 de diciembre de 2019 (S.I. N° 38911-2019)(fojas 286) nos informa: **i)** que respecto al expediente N° 0753-2010 fue materia del petitorio de titulación en la provincia de Chincha y no en el distrito de Santiago Provincia de Ica; **ii)** respecto al predio es aplicable la normativa de su competencia que es el Decreto Supremo 026-2003-AG, otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura (3 a 15 has.).

23. Que, de conformidad con el inciso n) del artículo 51° de la Ley N° 27687 se establece que los Gobiernos Regionales tienen competencia para promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria. Dicha función ha sido transferida y efectivizada al Gobierno Regional mediante RM 114-2011-VIVIENDA. En ese sentido, el artículo 1° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, precisa que el otorgamiento en venta directa de tierras eriazas conforme a la segunda disposición complementaria y finales de la Ley N° 27887, para fines de pequeña agricultura, se hará sobre tierras eriazas de dominio del Estado con aptitud agropecuaria, ubicadas fuera del ámbito de los Proyectos Especiales Hidroenergéticos, a excepción de los terrenos eriazos entregados a proinversión para su venta o concesión en subasta pública. Además, refiere el artículo 2° del citado decreto supremo que se entiende por pequeña agricultura, la que se efectúe en terrenos cuya extensión no sea menor de 3ha. ni mayor de 15 ha, para el desarrollo de actividades de cultivos o crianzas.

24. Que, en virtud de lo informado por el Gobierno Regional de Ica en el vigésimo segundo considerando, sobre “el predio” es posible la aplicación del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, razón por la cual dicho Gobierno Regional es la entidad pública competente para llevar a cabo el procedimiento de formalización y titulación de este, de conformidad con la normatividad glosada en el considerando que antecede de la presente resolución.

25. Que, a mayor abundamiento mediante Informe N° 00314-2019/SBN-DNR-SDNR del 24 de diciembre del 2019, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia emitió opinión respecto a la competencia de los Gobiernos Regionales para la adjudicación de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura en el ámbito del Decreto Supremo N° 026-2003-AG; concluyendo, entre otros, que la acotada norma no ha previsto algún procedimiento de asunción de titularidad o de competencias para que los Gobiernos Regionales, a través de sus Direcciones Regionales, asuman la titularidad del predio o su administración para destinarlo a sus competencias; por lo que, el Gobierno Regional debe solicitar su transferencia de dominio de acuerdo a lo previsto en el artículo 62° y siguientes de “el Reglamento”.

26. Que, en virtud de lo expuesto, esta Superintendencia no es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de “el predio”, siendo competente el Gobierno Regional de Ica, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada, así como prescindir de la documentación solicitada a “el administrado” a través de “el Oficio”.

27. Que, mediante escrito del 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04766-2020), “el administrado” nos informa que ha presentado un escrito al jefe del Programa regional de titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica solicitando una ampliación de fundamentos -venta directa. Lo cual hasta fecha no se ha presentado ni modifica lo señalado en el considerando vigésimo segundo.

28. Que, corresponde hacer de conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que realice las acciones de su competencia de acuerdo al ROF 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0077-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0071-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FUNDO SAN FERNANDO S.A.**, debidamente representada por Ricardo Bustamante Cillóniz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que realice las acciones de su competencia.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**