

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0154-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de febrero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 960-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GUIDO FRANCISCO ZENON ROSSELL CÁCERES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 1 014 090,41 m², denominado "San Antonio" ubicado en el Sector Guadalupe, distrito de Salas, 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 (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 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 16 de noviembre de 2020 (S.I. N° 19885-2020), **GUIDO FRANCISCO ZENON ROSSELL CÁCERES** (en adelante "el administrado"), solicita la venta de "el predio", no indicando causal establecida en el artículo 77 de "el Reglamento"; sin embargo, en su solicitud menciona el otorgamiento por posesión. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Quispe Aybar en setiembre de 2020 (foja 2); **b)** plano perimétrico; **c)** certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingeniero del Perú (foja 4); y, **d)** estudio de factibilidad técnico económico (fojas 5 al 16).
- 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 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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0193-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021 (fojas 17), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

I) De la consulta a la base única SBN de predios del Estado de esta Superintendencia, se advierte que “el predio” recae parcialmente de la siguiente manera:

- 269 752,40 m² (representa el 26.60 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11053407 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 53204 (fojas 36).
- 539 081,98 m² (representa el 53.16 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la partida registral N° 11046193 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 51019 (fojas 26 al 35).
- 205 256,04 m² (representa el 20.24 % de “el predio”), sin registro SINABIP.

II) De la consulta a la base gráfica del geoportal de SUNARP, se observa que “el predio” recae parcialmente en seis áreas con antecedente registral, de la siguiente manera:

- 215 584,9783 m² (representa el 21.26 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Buenos Vientos S.A.C. en la partida registral N° 11132283 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 39).
- 2 969,8344 m² (representa el 0.29 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Buenos Vientos S.A.C. en la partida registral N° 11132284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 40).
- 320 490,3623 (representa el 31.60 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Sociedad agrícola Coscalla Ltda., en la partida registral de N° 11130181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 41).
- 62 906,3599 m² (representa el 6.20 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Sociedad Agrícola Coscalla Ltda., en la partida registral N° 11123319 del Registro de Predios de la

Oficina Registral de Ica (fojas 42).

- 142 386,4772 m² (representa el 14.04 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Y & R Agrícola Dushedare EIRL., en la partida registral N° 40014296 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 43).
- 269 752,3998 (representa el 26.60 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11053407 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 53204 (fojas 36).
- Asimismo, se ha verificado que existe duplicidad registral con dos áreas inscritas a favor de terceros y el área de 269 752,40 m² (26.60%), de la siguiente manera:
 1. 180 411,8281 m² (representa el 66.88 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Soc. Agrícola Coscolla Ltda., en la partida registral N° 11123319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 42).
 2. 41 856,1421 m² (representa el 17.74 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Buenos Vientos S.A.C., en la partida registral N° 11132283 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 39).
 3. 47 856,1421 m² (representa el 17.74 % de “el predio”) en adelante se denominará “el predio 1”), no se encuentra afectado por duplicidad de partidas.

III) Según se advierte de la poligonal consignada mediante partida registral N° 40015286 genera triple duplicidad registral en 62 587,62 m² con las partidas registrales N° 11053407, 11123319 y 11132383 de la Oficina Registral de Ica.

IV) De las imágenes satelitales del Google Earth, se aprecia que “el predio” se encuentra libre de ocupación hasta noviembre de 2017, encontrándose un pozo o laguna de oxidación y en el año 2018 se aprecia parcelaciones agrícolas en campaña de cosecha. Con relación a “el predio 1” se puede observar la totalidad del pozo o laguna de oxidación, así como parcelaciones agrícolas en campaña de cosecha.

9.- Que, en relación al área de 539 081,98 m² (representa el 53.16 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la partida registral N° 11046193 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 51019, por lo que no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia. Motivo por el cual no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo a lo descrito en el sétimo considerando de la presente Resolución.

10.- Que, a mayor abundamiento, en el asiento D00004 de la partida registral N° 11046193 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, consta la inscripción de Sentencia, en mérito de la Resolución Judicial N° 08 del 18 de enero de 2012, expedida por María Luisa Yupanqui Bernabé Juez del 6° Juzgado Transitorio Especializado en lo Contencioso Administrativo, confirmado por Sentencia de Vista Resolución N° 05 del 20.05.2015 expedida por la Tercera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declara fundada la demanda interpuesta por la Sociedad Agrícola Coscalla S.A contra la SBN sobre proceso contencioso, en consecuencia Nulas la Resolución N° 039-2009/SBN-GO del 06 de agosto de 2009 (mediante el cual se declara y Resolución N°119-2009/SBN-GO-JAR del 08 de junio de 2009 (mediante el cual se inmatriculo el predio inscrito en la partida registral N° 11046193 en el Registro de Predios de Ica).

11.- Que, con relación al área de 205 256.04 m² (representa el 20.24 % de “el predio”), no cuenta con registro SINABIP^[1], Motivo por el cual no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo a lo descrito en el sétimo considerando de la presente Resolución.

12.- Que, asimismo se advierte que “el predio” recae parcialmente en seis áreas con antecedente registral, de la siguiente manera: **i)** 215 584,9783 m² (representa el 21.26 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor Buenos Vientos S.A.C. en la partida registral N° 11132283 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica; **ii)** 2 969,8344 m² (representa el 0.29 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Buenos Vientos S.A.C. en la partida registral N° 11132284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica; **iii)** 320 490,3623 (representa el 31.60 de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Sociedad agrícola Coscalla Ltda., en la partida registral de N° 11130181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica; **iv)** 62 906,3599 m² (representa el 6.20 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Sociedad Agrícola Coscalla Ltda., en la partida registral N° 11123319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica; **v)** 142 386,4772 m² (representa el 14.04 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de Y & R Agrícola Dushedare EIRL., en la partida registral N° 40014296 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica; y, **vi)** 269 752,3998 (representa el 26.60 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida

registrar N° 11053407 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 53204.

13.- Que, en cuanto al área 269 752,3998 (representa el 26.60 % de “el predio”) que se encuentra inscrito a favor del Estado se ha advertido que existe duplicidad registral con dos áreas inscritas a favor de terceros, de la siguiente manera: i) 180 411,8281 m², se encuentra inscrito a favor de Soc. Agrícola Coscalla Ltda., en la partida registral N° 11123319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica; ii) 41 856,1421 m², se encuentra inscrito a favor de Buenos Vientos S.A.C., en la partida registral N° 11132283 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica; y, iii) 47 856.1421 m² (en adelante se denominará “**el predio 1**”), no se encuentra afectado por duplicidad de partidas.

14.- Que, es preciso decir 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 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.

15.- Que, por lo antes expuesto en los considerandos que anteceden, si bien es cierto área 269 752.3998 (representa el 26.60 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 11053407, también lo es que, existe duplicidad de partidas^[2] entre la referida partida y las partidas registrales N° 11123319 y 11132283 (de propiedad de terceros), las cuales 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, se ha determinado que solo el área de 47 856.1421 m² (en adelante se denominará “**el predio 1**”), no se encuentra afectado por duplicidad de partidas.

16.- Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área de 47 856.1421 m², por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causal c)^[3] y d)^[4] del artículo 77 de “el Reglamento”, ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento, en su solicitud menciona el otorgamiento por posesión.

17.- Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

i) Para la causal c): a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, b) área delimitada en su totalidad con obras civiles, c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y d) uso compatible con la zonificación vigente;

ii) Para la causal d): a) posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

18.- Que, resulta pertinente mencionar que de acuerdo a la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 y ampliada mediante Resolución N° 0006-2021/SN del 15 de enero de 2021, emitidas por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales pueden ser sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

19.- Que, en virtud de lo expuesto en el ítem iv) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[5], se aprecia que “el predio” se encuentra **libre de ocupación** hasta noviembre de 2017, encontrándose un pozo o laguna de oxidación y en el año 2018 se aprecia parcelaciones agrícolas en campaña de cosecha. Siendo que, en relación a “el predio 1” se puede observar la totalidad del pozo o laguna de oxidación, así como parcelaciones agrícolas en campaña de cosecha.

20.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con acreditar el ejercicio de posesión del área de 47 856.1421 m² que es de dominio privado del Estado, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, motivo suficiente por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “el administrado”.

21.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

22.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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.

por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 185-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 163-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021

[\[1\]](#) Directiva N° 001-2017/SBN

v. Disposiciones Generales

5.1. De la definición del SINABIP

Es el registro administrativo, único y obligatorio de los bienes estatales administrado por la SBN, en el que se registran los bienes inmuebles estatales, de dominio público y privado, que conforman el Catastro de Bienes Estatales, así como, los actos que recaen sobre estos.

[\[2\]](#) Reglamento General de los registros Públicos

Artículo 56.- Definición 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.

[\[3\]](#) Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[\[4\]](#) d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

[5] Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **GUIDO FRANCISCO ZENON ROSSELL CACERES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario