

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0811-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de septiembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 473-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **EL PEDREGAL S.A.**, representado por Mishell del Carmen Hernani Fernández, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30,5197 ha (305 197,00 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito, 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° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 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 10 de mayo de 2021 (S.I. N° 11604-2021), la empresa **EL PEDREGAL S.A.**, representado por Mishell del Carmen Hernani Fernández (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por la causal 1) del artículo 222 del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 03021109 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **c)** copia del reporte de ficha RUC N° 20336183791 (fojas 16); **d)** copia de declaración jurada de no tener impedimentos para contrata con el Estado (fojas 24); **e)** plano perimétrico - ubicación suscrito por ingeniero Carlos Alberto Meléndez Sotomayor (fojas 25); **f)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero Carlos Alberto Meléndez Sotomayor (fojas 26); **g)** copia del certificado de habilidad (fojas 27); **h)** copia de la partida registral N° 11138406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 28); **i)** copia del certificado literal de la partida registral N° 40021983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 35); **j)** copia del certificado literal de la partida registral N° 11093858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 39); **k)** copia del certificado literal de la partida registral N° 11093859 del Registro de Predios de la Oficina

Registral de Ica (fojas 52); **l**) copia del certificado literal de la partida registral N° 11047432 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 60); **m**) copia del certificado literal de la partida registral N° 11064790 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 73); **n**) copia de acuerdo de entrega de posesión de inmueble (fojas 91).

4. Que, “la administrada” sustenta su requerimiento en la causal de único acceso; razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 1) del artículo 222<sup>o1</sup> de “el Reglamento”.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos 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 predios de su propiedad.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00683-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo del 2021 y ampliado por Informe Preliminar N° 00719-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo del 2021 (fojas 94 y 98), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra sobre ámbito sin inscripción registral.
- ii) Se encuentra sobre ámbito del derecho minero con Código N° 080025716 cuyo titular es la empresa MS Sol y Luna E.I.R.L. en estado de trámite, según la consulta en el GEOVISOR GEOCATMIN del INGEMMET.
- iii) Recae dentro del ámbito de influencia del Proyecto Especial Tambo-Ccaracocha-PETACC, dependiente del Gobierno Regional de Ica, según la consulta de la base gráfica de INADE.
- iv) Según la información del Google Earth de fecha febrero 2021, se advierte que se trata de un terreno erizo, de pendiente moderada inclinada (4-8%)<sup>3</sup>, se encuentra ocupado por áreas agrícolas que abarca un área de 50 317,00 m<sup>2</sup> (16,49%) y el resto se encuentra desocupado.
- v) De la titularidad y colindancia, “la administrada” manifiesta que es propietario del predio inscrito en la N° 11138406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, lo que fue determinado mediante la ubicación de “el predio” con la información de la referida partida a

#### **<sup>1</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

##### **1) Colindancia sin acceso directo:**

Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

través del Geovisor de Mingari (Sicar), verificando que la poligonal de la citada partida, presenta colindancia con “el predio”.

- vi) De la verificación del requisito sin acceso directo, se observa que según la imagen del Google Earth de fecha 16 de febrero del 2021 lo siguiente: **a)** Por el oeste y sur, colinda con terrenos eriazos, con suelo de textura arenosa, formando dunas de pendiente moderada empinada (15-25%)<sup>2</sup> y no se observa caminos de acceso público; **b)** Por el este, se advierte camino de acceso de uso exclusivo de los ocupantes, que se encuentra sobre propiedad privada y solo llega hasta el límite de la propiedad de “la administrada”, que se encuentra inscrito en la partida registral N° 11138406, colindante a “el predio”; y, **c)** Por el norte, se advierte áreas agrícolas de propiedad de terceros entre ellos las parcelas 1, 2, 3, 4, 5 de propiedad de “la administrada” y parcela 6, ésta última en calidad de poseionario, atravesando las parcelas se observa que el único camino de acceso a “el predio” el cual es uso exclusivo de los ocupantes. Verificándose, que no existe una vía de uso público para acceder a “el predio”, concluyendo que no tiene acceso directo.
- vii) Para acreditar la causal “la administrada” ha presentado copia de las partidas registrales de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 7, de los cuales se ha verificado que es propietario de dichos terrenos, en cuanto a la parcela 6, adjunta una copia de un documento del que se advierte que se le entrega la posesión.

**10.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, esta Subdirección solicitó la información siguiente:

- Mediante Memorándum N° 02137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio del 2021, reiterado a través del Memorándum N° 02277-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio del 2021, se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe si sobre “el predio” viene evaluando la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN; siendo que, en atención a lo solicitado, la SDAPE mediante Memorándum N° 02867-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de julio del 2021, informó que de acuerdo al Informe Preliminar N° 02052-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de julio del 2021, el área solicitada se encuentra en ámbito sin antecedentes registrales, que no se superpone con expediente en trámite<sup>2</sup> y que el predio se superpone totalmente con acuíferos en veda.
- Mediante Oficio N° 03007-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021, se solicitó al Servicio Nacional de Áreas Protegidas por el Estado (SERNANP) nos informe lo siguiente: **i)** Si “el predio” tiene la calidad o condición de Patrimonio Natural; **ii)** Si “el predio” se encuentra en una Zona Protegida de Áreas Naturales; y, **iii)** de ser el caso, no indique el área y porcentaje involucrado, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital); y además, nos informe, si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición, para lo cual se remite documentación técnica. Al respecto, SERNANP mediante Oficio N° 515-2021-SERNANP-DDE (S.I. N° 19682-2021), presentado el 02 de agosto de 2021, en el cual señalo que a través del Oficio N° 195-2021/SERNANP del 24 de marzo de 2021, comunicó a esta Superintendencia, que toda información geográfica puede ser accedida a través del GEONAP (link:<http://geo.sernanp.gob.pe/visorsernanp/>), la que constituye información oficial y actualizada en tiempo real.
- Mediante Oficio N° 03008-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021, se solicitó a la Municipalidad Provincial de Ica, nos informe la compatibilidad de usos permisibles y/o limitaciones que pudiera tener “el predio” para su disposición; de acuerdo al Plan de Zonificación de la Provincia de Ica. Lo que fue puesto en conocimiento de “la administrada” a través del Oficio Nro. 03011-

<sup>2</sup> Revisado el Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, se advierte la existencia del Expediente N° 501-2021/SBNSDAPE, iniciado por la empresa El Pedregal S.A., solicitando la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de un área de 305 196,66 m2 (30,5197 ha), ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, declara improcedente por Resolución N° 0590-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2021, toda vez que se determinó que se trata de un procedimiento de oficio y no a pedido de parte; y será objeto de evaluación para incorporar al patrimonio del Estado, el área solicitada a través de un procedimiento de oficio acorde a la programación y prioridades establecidas. Posteriormente, contra la cita resolución se interpuso recurso de reconsideración que fue declarado infundado a través de la Resolución N° 0090-2021/SBN-DGPE del 06 de agosto de 2021.

2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021. Cabe señalar, que la información a la fecha de la emisión de la presente resolución no ha sido remitida.

- Mediante Memorándum N° 02550-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2021, se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, entre otros, evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN.

**11.** Que, en atención a la información proporcionada por la SDAPE, esta Subdirección mediante Oficio N° 03544-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto del 2021, se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua, nos informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente; asimismo solicitamos nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. La consulta fue puesta en conocimiento de “la administrada” a través del Oficio Nro. 03568-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2021. Cabe indicar, que la información a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”<sup>3</sup> corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

**12.** Que, estando a lo señalado en el informe preliminar detallado en el considerando noveno, se ha determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que en la actualidad será materia de evaluación para su inscripción de dominio a favor del Estado. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76<sup>o4</sup> de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

**13.** Que, no obstante lo indicado, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “la administrada” deberá considerar que la causal de compraventa directa invocada, a la fecha se encuentra regulada en el inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento” y regula los requisitos siguientes: **a)** cuando el predio no tiene acceso directo; y, **b)** colinda con el inmueble de propiedad del solicitante; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

**14.** Que, en el presente caso, estando a lo detallado en el ítem **v)** del noveno considerando de la presente Resolución, se ha determinado que “el predio” se encuentra colindante con el predio inscrito en la partida N° 11138406. Asimismo, de acuerdo a lo advertido en el ítem **vi)** del noveno considerando de la presente Resolución, se ha verificado que “el predio” no cuenta con acceso directo a una vía de uso público.

**15.** Que, en relación a lo antes expuesto, que adicionalmente al cumplimiento de los requisitos del inciso 1) del artículo 222 de “el Reglamento” para acreditar la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo, en ese sentido, de la revisión de las partidas registrales respecto de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, y 7 se observa que “la administrada” es propietaria de los terrenos y en cuanto a la parcela 6, “la administrada” es posesoria, en virtud a un acuerdo de entrega de la posesión. En ese sentido, se colige que “la administrada” es propietaria y posesionaria de las referidas parcelas y acreditaría formalmente la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo.

**16.** Que, finalmente, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando la causal prevista en

---

<sup>3</sup> Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

<sup>4</sup>Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

el inciso 1) del artículo 222 de “el Reglamento”, “la administrada” deberá tener en cuenta que se deberá descartar el grado de afectación que “el predio” pueda presentar con bienes de dominio de dominio hidráulico.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 0828-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1126-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **EL PEDREGAL S.A.**, representado por Mishell del Carmen Hernani Fernández, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida 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**