

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0919-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de octubre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1042-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AGROPECUARIA LOS TOTORALES**, representada por Jessica Roxana Chuquispuma Paucar, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 105 576,43 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Independencia, provincia de Pisco y departamento Ica, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN0, 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 (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 26 de agosto del 2021 (S.I. N° 22289-2021), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AGROPECUARIA LOS TOTORALES**, representada por Jessica Roxana Chuquispuma Paucar (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad de Jessica Roxana Chuquispuma Paucar (foja 3); **2)** certificado de vigencia de la partida registral N° 11052039 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Pisco (fojas 4 a 5); **3)** plano perimétrico y memoria descriptiva signados por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro García Yokota (fojas 6 a 12); **4)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Pisco (fojas 13 a 15); **5)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 16); **6)** copia del certificado literal de la partida registral N° 11052039 del Registro de Personas Jurídicas de

la Oficina Registral de Pisco (fojas 17 a 22); y, **7**) copia del certificado literal de la partida registral N° 02011571 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 23 a 26).

**4.** 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 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.

**5.** Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

**6.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

**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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01395-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2021 (fojas 27 a 30 ), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** 85 963,09 m<sup>2</sup> (81,43% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11005077 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 31 a 86), sin CUS.
- ii)** 19 613,35 m<sup>2</sup> (18,57% de “el predio”) se encuentra inmerso en zona sin antecedentes registrales.
- iii)** De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo del 09 de julio del 2010 al 11 de mayo del 2020, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado sin delimitación física alguna que restrinja el acceso de terceros.

**10.** Que, toda vez que el área descrita en el **ítem ii)** del noveno considerando de la presente Resolución recae en ámbito sin antecedentes registrales; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre el área antes señalada, en atención a la normativa desarrollada en el quinto considerando de la presente Resolución. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto de dicha área.

**11.** Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área descrita en el **ítem i)** del noveno considerando de la presente Resolución, es decir, 85 963,09 m<sup>2</sup> (81,43% de “el predio”), es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección en virtud de la

normativa citada en el cuarto considerando de la presente resolución, evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup>; el periodo del 09 de julio del 2010 al 11 de mayo del 2020, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado sin delimitación física alguna que restrinja el acceso de terceros.

14. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes 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 las 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 sigan siendo 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.

15. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto en el Informe Preliminar N° 01395-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2021, se advierte que actualmente “el predio” se encuentra sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros y en la condición de desocupado; en tal sentido, el presente caso, no se cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para dicha causal el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

16. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento las causales de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

17. 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.

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 de Brigada N° 0948-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1255-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2021.

---

<sup>1</sup> **Octava.-** Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AGROPECUARIA LOS TOTORALES**, representada por Jessica Roxana Chuquispuma Pauca, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.-** 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**