



## **RESOLUCIÓN N° 0038-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de enero del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 1272-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DAVID ANGEL AGUADO SAYRITUPAC**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 53.3975 has, ubicado en el Sector Comatrana, 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 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentados el 11 de noviembre del 2021 (S.I. N° 29269-2021), la **DAVID ANGEL AGUADO SAYRITUPAC** (adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la **causal 4)** del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1-3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del plano perimétrico y ubicación suscrito por el Ingeniero Civil Ronald Henry Toledo Ríos con registro C.I.P. N° 179803 (fojas 4 y 7); **2)** copia de la Declaración Jurada de Impuesto Predial 2021 (PR Y HR) (fojas 5-6) ; **3)** copia del Certificado de Habilidad del Ingeniero Civil Ronald Henry Toledo Ríos con registro C.I.P. N° 179803, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú el 03 de septiembre de 2020 (fojas 8 y 13); **4)** copia de la memoria descriptiva suscrita el Ingeniero Civil Ronald Henry Toledo Ríos con registro C.I.P. N° 179803 (fojas 9); **5)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 13 de octubre del 2020, emitido por la Oficina Registral de Ica (fojas 10-11); **6)** copia de la solicitud de Publicidad Registral del 11 de septiembre del 2020 (fojas 12); **7)** copia de la Declaración Jurada no tener impedimento de adquirir derechos reales del Estado suscrita por "el administrado" el 09 de noviembre de 2021 (fojas 14); **8)** copia del Testimonio de Transferencia de derechos posesorios del 25 de agosto de 2021, otorgado por ante Abogado – Notario de Ica Gino Barnuevo Cuellar grafico (fojas 15-19); **9)** copia de documento emitido por el Juez de Paz de Comatrana el 26 de marzo de 2008, por el cual se fija fecha de realización de la diligencia de inspección (fojas 20-21); **10)** copia del Acta de Inspección Judicial de

Posesión de Terreno del 27 de marzo de 2008, emitido por el Juez de Paz de la Jurisdicción de Comatrana (fojas 22-23); **11)** copia de la solicitud de verificación judicial de posesión de terreno del 20 de abril de 2016 (fojas 24); **12)** copia de la Resolución N° 01 del 20 de abril de 2016, emitida por el Juzgado de Paz de Comatrana (fojas 25); **13)** copia del Acta de Verificación Judicial de Posesión de Terreno del 23 de abril de 2016, emitido por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Comatrana (fojas 26-27); **14)** copia del documento nacional de identidad de Juana Edulia Pisco Villagaray (fojas 28); **15)** copia del Acta Presencial del 25 de enero de 2021, emitido por Abogado – Notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuellar (fojas 29-31); **16)** copia del Acta Presencial del 13 de agosto de 2021, emitido por Abogado – Notario de Ica Gino Emilio Ernesto Barnuevo Cuellar (fojas 33-35); y, **17)** copia de plano perimétrico sin firma de profesional (fojas 36).

**4.** 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

**5.** Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**6.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**7.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

**8.** Que, el 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.

**9.** 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 a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

**10.** 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**11.** 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.

**12.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00004-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 37 a 47) del 04 de enero de 2021, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido en un ámbito con antecedente registral y un área sin antecedente registral, detallados a continuación:
  - a. En **427 899,32 m<sup>2</sup> (80,13%)**, en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N° 11060112 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica CUS N° 54584.
  - b. El resto del área de **106 075,28 m<sup>2</sup> (19,87%)** se encuentra en un ámbito donde no se cuenta con información de antecedente registral.
- ii) Se superpone en 176 330,91 m<sup>2</sup> (33,02%) con la Concesión Minera N° 610000217, de nombre HERNESTINA II, cuyo titular es la S.M.R.L. Ernestina y se encuentra en estado de trámite.
- iii) Recae totalmente en la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas, aprobado mediante la Resolución Presidencial N° 020-2016-SERNANP de fecha 29 de enero del 2016.
- iv) Se superpone 11 429 m<sup>2</sup> (2,14%) con el Paisaje Arqueológico Carhuas 4. En ámbito del CUS 5458.
- v) Se encuentra cercano por su extremo sureste con el trazo de la vía departamental que corresponde a la Ruta IC-105, asimismo, se superpone con vía expresa proyectada en el Plano Sistema Vial Urbano del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Ica 2020-2030, por lo que, de ser necesario se sugiere realizar las consultas respecto a los derechos de vías a fin determinar el área afectada por las referidas vías.
- vi) El acta de inspección judicial de posesión de terreno, de fecha 27 de marzo del 2008, presenta referencias de ubicación, área y medidas perimétricas que corresponde al predio. Asimismo, no se ha valorado otros documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión por haber sido emitida con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- vii) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno de naturaleza eriaz, de topografía ligeramente inclinada y sinuosa, de la imagen del 16/01/2021, se visualiza que el lindero frente a la vía de acceso y parte del lindero este se encuentra parcialmente cercado posiblemente por palos y alambres, asimismo, se encuentra ocupado por edificación de 24 m<sup>2</sup> aproximado, que datan del año 2018 al 2020, encontrándose la mayor extensión sin ocupación y sin delimitación que restrinja de manera efectiva el acceso de terceros. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de satélite de Google Earth del 29/11/2011 al 16/02/2021. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

**13.** Que, en virtud de lo advertido en el **literal b) del ítem i)** del considerando precedente al haberse determinado que el área de **106 075,28 m<sup>2</sup> (19,87% de “el predio”)** se encuentra inmerso en ámbito sin antecedente registral; ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en octavo y noveno considerando de la presente Resolución; por lo que la solicitud de venta directa respecto del área en mención deviene en improcedente.

**14.** Que, en relación al área de **427 899,32 m<sup>2</sup> (80,13% de “el predio”)** que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

**15.** Que, en ese orden de ideas el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **a)** se ejercite efectivamente 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 posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación

del área para sí, desde antes del 25 de noviembre (en adelante “segundo requisito”). Es pertinente precisar que los antes mencionados son requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

**16.** Que, de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, excepcionalmente resulta pertinente que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe 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, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone 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.

**17.** Que, en el presente caso, tal como se indicó en los **ítem vii)** del décimo segundo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup> del periodo comprendido entre el 29/11/2011 al 16/02/2021, se advierte respecto del “el predio” que se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de topografía ligeramente inclinada y sinuosa, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, cuyos indicios de ocupación datan recién en la toma de imagen de fecha 28/02/2015 observando la existencia de un cerco aparentemente de alambrada con maderos como soporte frente al camino de acceso (trocha carrozable a la playa Carhuaz) abarcando un frente mayor al de “el predio”, sin embargo, el resto de linderos se advierte sin delimitación física alguna, y, no es sino, hasta el periodo 2018 al 29/11/2021 que se observa mayor consolidación del cerco que colinda con el camino de acceso y la presencia de un edificación de 24m<sup>2</sup>; siendo posible acceder a “el predio” a través de la trocha carrozable que conduce a una cantera, por lo se concluye que la delimitación parcial no restringe de manera efectiva el acceso a “el predio”; motivo por el cual, en el presente caso, no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecido en los incisos 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, que disponen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que también corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado” respecto del área de libre disponibilidad indicada.

**18.** Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**19.** Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado” para acreditar formalmente la causal invocada.

**20.** Que, por 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.

**21.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver “el administrado” a formular solicitud de venta directa respecto del “el predio” por causal distinta a las de posesión; se deberá tener en cuenta que, en virtud de lo advertido en los **ítem iv) y v)** del considerando décimo segundo de la presente resolución corresponderá formular consulta a las entidades competentes a fin de determinar el área de libre disposición del “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales,

<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.

aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00024-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0040-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DAVID ANGEL AGUADO SAYRITUPAC**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

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

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**