

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0117-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1273-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **LUCILA NANCY PORTILLA SUYO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos predios: 46 268 m² (4,6268 ha), y 73 779 m² (7,3779 ha), ambos ubicados en el Sector Cabeza de Toro, distrito de Independencia, provincia de Pisco, departamento de Ica; en adelante “el predio 1” y “el predio 2”, respectivamente.; 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 (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de noviembre de 2022 (S.I. N° 29827-2022) por **LUCILA NANCY PORTILLA SUYO** en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio 1” y el “predio 2”, invocando la causal d) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que a la fecha se encuentra derogado (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad de “la administrada” (foja 3); **b)** plano de ubicación y perimétrico (Lámina UP-01) de un área de 4.6268 ha suscrito por ingeniero agrónomo Eugenio Adrián de la Cruz Yactayo, con código C.I.P. N° 30337 (foja 4); **c)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero agrónomo Eugenio Adrián de la Cruz Yactayo, con código C.I.P. N° 30337 (fojas 5-6); **d)** certificado de búsqueda catastral, expedido el 26 de mayo del 2022 emitido por la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 7-8); **e)** plano perimétrico (Lámina P-01, de un área de 7.3779 ha suscrito ingeniero agrónomo Eugenio Adrián de la Cruz Yactayo (fojas 9); **f)** memoria Descriptiva suscrito por ingeniero agrónomo Eugenio Adrián de la Cruz Yactayo, con código C.I.P. N° 30337 (fojas 10); **g)** certificado de búsqueda catastral, expedido el 06 de octubre del 2022 emitido por la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 11-13); **h)** copia legalizada del certificado de zonificación para terrenos rústicos del 19 de agosto de 2022, emitido por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro - Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 14-15); **i)** copia de la constancia de conducción agrícola emitida por el Juez de Paz José de Independencia –Pisco, José Felix

Cabezudo Tumay, de fecha 07 de octubre de 2019 (fojas 16); **j**) copia de la constancia de posesión N°130004625-2008-AG de fecha 09 de octubre de 2008 emitido por la Dirección Regional Agraria Ica, Agencia Agraria Pisco (fojas 17); **k**) copia de la carta N° 0847-2008-COFOPRI/OZIC del 04 de junio de 2008 emitida por Cofopri (fojas 18); **l**) c copia de la constancia de empadronamiento N°130004625-2008 del 04 de junio de 2008 emitida por Cofopri (fojas 19-20); **m**) copia de la constancia de posesión del 11 de junio del 2014 emitida por el presidente de la Comisión Sub Sector Hidráulico de Cabeza de Toro, Eufemio Duran Chilquillo (fojas 21); **n**) copia de la constatación de posesión de terreno del 01 de febrero del 2008 emitido por el Gobernador de Independencia, Eric Gamarra Pajuelo (fojas 22); **ñ**) comprobante de ingreso a caja de pago de impuesto predial, del 14 de octubre de 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia (fojas 26-27); **o**) declaración jurada de autoevaluó del año 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia (fojas 28-29); y, **p**) cartilla de orientación tributaria al vecino de Independencia, de la Municipalidad Distrital de Independencia (foja 30).

4. Que, "la administrada" en su requerimiento ha invocado la causal d) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA actualmente derogada, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° 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, 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").

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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 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.

9. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00059-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero del 2023 (fojas 31), en el cual se concluye respecto de "el predio 1" y "el predio 2" lo siguiente:

i) Respecto a "el predio 1":

- Digitalizado el polígono a partir del cuadro de coordenadas, se obtiene un área de 46 259,30 m² (4,6259 ha), cuya diferencia es de 9 m², valor que se encuentra dentro de los parámetros catastrales vigentes.

- Se encuentra ubicada en el Sector Irrigación Cabeza de Toro, distrito de Independencia, provincia de Pisco y departamento de Ica.
- Recae en ámbito sin información de poligonales aportadas a la base gráfica de predios del Estado, según el aplicativo del SINABIP y el Visor de SUNARP.
- De la lectura del certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 2776299 de fecha 12.05.2022, se concluye que se encuentra en una zona donde no se tiene información gráfica, por lo que no es posible determinar si existen predios inscritos o no en la zona de estudio; por consiguiente, no es posible definir una superposición sobre elementos existentes.
- Se superpone totalmente con un la Unidad Catastral 04308, de hoja Catastral 8_3908490 y de origen fotogramétrico, según el Geoportal del SICAR Midagri.
- Se superpone parcialmente en un 90% con polígono de “otras áreas restringidas” correspondiente al área de no admisión de Petirorios (ANAP) del Gasoducto Perú LGN, según el Geoportal del Ingemmet.
- Se superpone parcialmente en un 30% con el polígono de “otras áreas restringidas” correspondiente al área natural de Amortiguamiento del Gasoducto Camisea, según el Geoportal del Ingemmet.
- Se superpone 03 líneas de transmisión en Operación, las cuales son: Líneas L-2208 y L-2207, ambas de 220Kv, pertenecientes a la Empresa Red de Energía del Perú S.A y con denominación LT Desierto – Independencia y LT La Cantera – Independencia, respectivamente. Por último, la tercera línea, es: Línea L-6604, de la Empresa Red de Energía del Perú S.A y tiene la denominación de LT Independencia – Pueblo Nuevo de 60 Kv, SEGÚN EL Geoportal del Mapa Energetico Minero.
- Respecto al cumplimiento de la causal invocada, se observa que “la administrada” no ha presentado documentación que sustente el pedido de compraventa del “predio 1” y tampoco ha adjuntado otro documento que precise que “el predio 1” no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades.
- Respecto a la situación física y de ocupación, según las imágenes satelitales del Google Earth durante el periodo 2010 hasta el más actual de enero 2023, se ha verificado que es un ámbito costero, llano de pendiente suave y rodeado de predios de actividad agrícola. Es un espacio árido, sin actividad agrícola aparente y con probables construcciones en su lado sur, que se visualiza desde el 2010 hasta la actualidad. Adicionalmente, se puede apreciar lo que sería una ruta de acceso por el lado noreste que se daría desde la carretera principal.

ii) Respecto a “el predio 2”:

- Digitalizado el polígono a partir del cuadro de coordenadas, se obtiene un área grafica de 73 779 m² (7,3779 ha), concordante con la documentación presentada.
- Se encuentra ubicada en el Sector Irrigación Cabeza de Toro, distrito de Independencia, provincia de Pisco y departamento de Ica.
- Se encuentra en ámbito sin información de poligonales aportadas a la base gráfica de predios del Estado.
- Según el visor de la SUNARP, se superpone totalmente con la partida registral N° 40001892 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral Ica, Zona Registral N° XI - Sede Ica.
- De la lectura de la precitada partida, se observa del asiento N° C00003 que corre la inscripción de transferencia de dominio por sucesión intestada a favor de doña Bertha Luz Ramos Huamán, identificada con DNI N° 21415526, quien fue declara como única heredera de Doña Jovita Huamán de Ramos.
- De la lectura del certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 4400239 de fecha 21.07.20222, se concluye que se encuentra parcialmente en el ámbito de la partida registral N° 40001892. Por lo tanto, no corresponde continuar con la evaluación del “predio 2”.

11. Que, en virtud a lo expuesto en el considerando anterior, se ha determinado que, “el predio 2” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor de terceros; por que esta Subdirección no es competentes para para realizar actos de disposición sobre dicha área, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56^o1 de “el Reglamento”.

1 Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

12. Que, en cuanto a “el predio 1” al haberse determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76² de “el Reglamento”, no obstante, a lo señalado, 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, en virtud a lo establecido en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

13. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** “el predio 1” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** “el predio 2” se encuentra inscrito a favor de terceros; por lo que deberá declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0122-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero del 2023 y el Informe de Brigada N° 00081-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUCILA NANCY PORTILLA SUYO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² 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.