

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1120-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **087-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MINSUR S.A.** debidamente representada por su gerente Emilio Alfageme Rodríguez Larrain, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 359,11 m², ubicada entre el distrito de Paracas y San Andrés, provincia de Pisco 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 (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 51º y 52º 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2023 (S.I. N° 01219-2023) **MINSUR S.A.** debidamente representada por su gerente Emilio Alfageme Rodríguez Larrain (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, amparando su requerimiento en la causal 1) del artículo 222º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 4); **2)** copia del certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 al 15); **3)** plano perimétrico - ubicación (fojas 16); **4)** memoria descriptiva predio 1 (fojas 17); **5)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 19); **6)** informe técnico N° 012133-2022-Z.R. N° XI- SEDE ICA/REG/CAT DE 17 de noviembre de 2022 (fojas 22); **7)** copia simple de la partida registral N° 40004902 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 25); **8)** copia simple de la partida registral N° 02010357 del Registro de

Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 27 al 41); **9)** copia simple de la partida registral N° 11022989 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 42 al 48), **10)** plano perimétrico (fojas 49); **11)** declaración jurada (fojas 50); **12)** archivo digital (cd) (fojas 52).

4. Que, mediante escrito s/n presentado el 7 de marzo de 2023 (S.I. N° 05648-2023) (fojas 53) “el administrado” remite información complementaria a su requerimiento y adjunta los siguientes documentos: **a)** oficio N° 042-2012-MPP/ALC de 26 de enero de 2012 (fojas 58); **b)** ordenanza N° 001-2012-A/MPP emitido por la Municipalidad Provincial de Pisco el 17 de febrero de 2012 (fojas 60); **c)** fotografías (fojas 62 al 64).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, en ese sentido con la documentación presentada por “el administrado” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 587-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2023 (fojas 65), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “El predio” de 18 359,11 m², se superpone de manera parcial en un área de 11 611,79 m² (63,25%) con el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 20019; mientras que el área que resta de 6 747,32 m² (36,75%), respecto la cual no es factible determinar su situación registral y en consecuencia no corresponde evaluar la causal de venta directa de dicha área, únicamente del área de 11 611,79 m² (63,25%) denominada “área disponible”.
- ii. Parcialmente superpuesto en un área de 6 792,12 m² (37%) con predio inscrito a favor de TERCEROS, en la Partida N° 11006033 O.R. Pisco. De la lectura de dicha partida actualizada a la fecha 16.05.2023, se aprecia que cuenta con 12 folios y no cuenta con títulos pendientes.

- iii. Se advirtió posible superposición parcial de “el predio”, con predio inscrito a favor de TERCEROS en la partida registral N° 11006033 de la Oficina Registral de Pisco, y posible duplicidad de dicha Partida con la Partida registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco. Sin embargo, conforme el certificado de búsqueda catastral, no es posible determinar el área superpuesta con la Partida N° 11006033 Oficina Registral de Pisco, debido a que su título archivado no cuenta con coordenadas; de lo que se desprende que tampoco se puede determinar el área de duplicidad entre las partidas ya mencionadas.
 - i. Asimismo, se advirtió posible superposición parcial de “el predio” con predio inscrito a favor de TERCEROS, en la Partida N° 11011033 Oficina Registral de Pisco, y posible duplicidad de dicha Partida con Partidas N° 11006033 Oficina Registral de Pisco y N° 11005476 Oficina Registral de Pisco, sin embargo, conforme el certificado de búsqueda catastral, no es posible determinar con precisión la superposición con la partida registral N° 11011033 O.R. Pisco, por cuanto su título archivado no contiene los elementos técnicos necesarios para su reconstrucción y no todos los títulos de sus independizaciones presentan plano legajado; de lo que se desprende que tampoco se puede determinar el área de duplicidad entre las partidas ya mencionadas
 - ii. Es colindante a la vía de alcance nacional Panamericana Sur - PE - 1S Ruta PE-1S Tramo: Cerro Azul – Ica, que cuenta con un ancho vial de 26 metros a cada lado del eje de la vía en ambos sentidos, aprobado con Resolución Ministerial N° 411-2001-MTC/15.02 de fecha 06.09.2022.
 - iii. Es atravesado de manera parcial por un tramo de línea de distribución eléctrica de media tensión y dos tramos de distribución de gas natural, conforme información verificada en el MAPA ENERGÉTICO MINERO del OSINERGMIN.
 - iv. Se encuentra sobre el ámbito del área restringida denominado GASODUCTO CAMISEA, conforme la información verificada en el GEOCATMIN del INGEMMET.
 - v. Se encuentra dentro del ámbito de derecho minero vigente de sustancia metálica denominado ARANZUKI 6, con código 610004222, que se encuentra en trámite de titulación.
 - vi. Respecto al cumplimiento de la causal de colindancia sin acceso directo, establecida en el inciso 1 del Artículo 222° del Reglamento, vigente de la Ley N° 29151, “el administrado” presentó copia informativa de la partida registral N° 40004902 Oficina Registral de Pisco, en el que obra inscrito un predio que colinda con el “área disponible”; sin embargo, el “área disponible” cuenta con acceso directo a través del derecho vial aprobado de la Autopista Panamericana Sur RUTA PE – 1S (52,00 m).

11. Que, es preciso mencionar que mediante escrito s/n presentado el 5 de junio de 2023 (S.I. N° 14406-2023) “el administrado” solicita cita para tratar acerca del informe preliminar descrito en párrafo anterior. En atención a ello, mediante cita virtual del día 21 de julio del 2023, a través del aplicativo Google Meet, se atención las consultas realizadas.

12. Que, mediante escrito s/n presentado el 7 de setiembre de 2023 (S.I. N° 24283-2023) “el administrado” adjunta Resolución N° 2060-2023-SUNARP-TR de 12 de mayo de 2023.

13. Que, por lo expuesto en el décimo primer considerando de la presente resolución, respecto al área de 6 743,32 m² (que representa el 36.75% de “el predio”), se determinó que se superpone con un área inscrita a favor de terceros, sin embargo no es posible determinar el área superpuesta debido a que los títulos archivados no cuentan con coordenadas y planos, entendiéndose que la poligonal de dicha partida graficada en el Visor de SUNARP es referencial, por lo tanto, toda vez que no es posible establecer de manera exacta el área superpuesta en duplicidad podría afectarse derecho de terceros. En consecuencia, no es posible realizar actos de disposición alguno sobre esta área.

14. Que, en tal sentido, al haberse determinado que el área disponible es 11 611,79 m² (que representa el 63,25% de “el predio”) es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” por la causal 1), previsto en el artículo 222° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: a) 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.

15. Que, es preciso indicar, que respecto al requisito de “no tiene acceso directo”, se refiere a que el predio del estado carece de vías que permiten el ingreso libre a los límites del mismo, lo cual no facilita el desarrollo de su funcionabilidad o explotación económica, debiéndose emplear la propiedad del privado colindante para alcanzar la vía de acceso. Entonces el requisito se configura cuando sólo a través del predio particular el estado puede acceder al uso de su propiedad.

16. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem viii) del décimo primer considerando de la presente Resolución, en la evaluación técnica se determinó que a “el predio” se puede acceder de manera directa través del derecho vial aprobado de la Autopista Panamericana Sur RUTA PE – 1S (52,00 m). Por lo que, no cumple con la causal invocada, al tener acceso directo, motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el requisito con regulado en el inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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 el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0980-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MINSUR S.A.** debidamente representada por su gerente Emilio Alfageme Rodríguez Larrain, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI