

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1314-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 057-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **UNIVERSIDAD SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A. - USIL** representado por el señor Juan Manuel Ostoja Carmelino, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un terreno 18,7364 Ha, ubicado en el distrito de Independencia, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 presentado el 21 de diciembre de 2021 (S.I. N° 32664-2021), por la **UNIVERSIDAD SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A. - USIL** representado por el señor Juan Manuel Ostoja Carmelino (en adelante "la Administrada"), solicita la venta directa de "el predio" amparándose en la causal prevista en el literal a) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (normativa derogada); hoy causal prevista en el literal 1) del Artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia de DNI del representante de "la administrada"; **b)** Certificado de vigencia de Poder emitido por la Oficina Registral de Lima, (solicitud M° 2021- 5297934); **c)** Certificado literal de la partida registral N° 11165047 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; **d)** Plano Ubicación, Perimétrico: Lamina N° UP-01, con coordenadas en Datum PSAD56 y WGS84. o Memoria descriptiva, documentación técnica suscrito por el Ingeniero Agrónomo Aurelio Martin Carcelén Martínez, con Reg. C.I.P. N° 56962, CIV N° 007807VCZRXI, de fecha julio del 2020; **e)** Certificado literal de la Partida registral N° 40002272 del Registro de Propiedad Inmueble de la

Oficina Registral de Pisco; **f)** Certificado literal de la Partida N° 40002753 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI – Sede Ica; **g)** Certifica Registral Inmobiliario emitido por la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI – Sede Ica; y, **h)** Certificado literal de la Partida N° 11005476 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Pisco.

4. 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”).

5. 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 artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

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, 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00131-2022 /SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2022, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado “Proyecto Especial Sur Medio Área Remanente 1”, 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 el CUS N° 20019.
- ii)** Se encuentra gráficamente superpuesto en ámbito de dos áreas con antecedente registral, detallados a continuación:
 - En 7 974,20 m² (4,26%) en ámbito de mayor extensión denominado “Pampas de Manrique o Cabeza de Toro”, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11005077 del Registro de propiedad de Inmueble de la de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI - Sede Ica.
 - Y el área de 3 875,27 m² (2,07%) en ámbito de mayor extensión denominado “Santa María del Palmar”, inscrito a favor de Terceros en la Partida N° 40000849 del Registro de propiedad de Inmueble de la de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI - Sede Ica.

Al respecto las Partidas registrales Nros 11005077 (T.A. 215 de fecha 28/06/1965) y 40000849 (T.A. 900 de fecha 15/04/1904), corresponden a inscripciones en primera de dominio, cuyos polígonos son de carácter referencial, dado que no son posibles determinar las áreas, linderos y medidas perimétricas de sus remanentes, por lo tanto, no se puede establecer de forma indubitable que exista duplicidad registral con la partida N° 11005476 (T.A. 1339 del 11/12/1990), de ser necesario se deberá solicitar la búsqueda catastral con la finalidad de descartar duplicidad en el ámbito de “el predio”.

- iii) Se encuentra afectado por el río Pisco, sin embargo, al no contar con su faja marginal, no es posible determinar el área afectada, en ese sentido, “la Administrada” deberá de adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua - ANA que defina la faja marginal del referido río, con la finalidad de determinar el área afectada por el río Pisco y su faja marginal.
- iv) Asimismo, se advierte que “el predio” se encuentra afectado gráficamente por el trazo del Canal de Derivación Arango, de ser necesario se deberá realizar la consulta respectiva a la entidad competente con la finalidad de descartar alguna afectación del Canal de Derivación Arango y su camino de vigilancia. Además, se advierte que se encuentra próximo al punto crítico Dos Palmas, determinando que, durante la época de avenidas, puede afectar predios agrícolas en un área de 60 Has de cultivo de maíz y algodón.
- v) “la Administrada” acredita propiedad el terreno inscrito en la Partida N° 40002272 y 40002753 de la Oficina Registral de Pisco, verificando que éste último colinda con “el predio”. Asimismo, por su lado norte, cuenta con un acceso directo de uso exclusivo de “la Administrada”, sujeto a ser verificado en campo.

10. Que, en atención a lo antes expuesto, esta Subdirección ha solicitado a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos la búsqueda catastral respecto de “el predio”, en atención a ello mediante escrito de fecha 23 de junio de 2022 (S.I. N°16650-2022), la SUNARP - Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI – Sede Ica, remite el Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N° 3037821 de fecha 24/05/2022, e informa sobre las partidas registrales que se superponen con “el predio”.

11. Que, mediante escrito presentado el 23 de setiembre de 2023 (S.I.25277-2022), “la administrada”, solicita la realización de inspección a “el predio”, asimismo reitera su pedido de venta directa.

12. Que, en atención a la información técnica remitida por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI – Sede Ica, con el fin de complementar el diagnóstico técnico detallado en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°. 01469-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2023, el cual concluyó respecto de “predio” lo siguiente:

- i) De la visualización en las imágenes del Google Earth entre período del 14/05/2004 al 15/09/2023, se advierte que “el predio” históricamente se encuentra sobre el cauce del Río Pisco, cuyo lecho podría haber sido rellenada para la ampliación de la frontera agrícola, así como la formación de trazos de trochas carrozables que se visualizan a partir del año 2010.
- ii) Con la finalidad de reforzar el análisis expuesto, se consultó al servicio Web Map Service (WMS) PERÚ_RASTER_100K del IGN (cartografiado desde los años 1960), se corrobora que efectivamente “el predio” se encuentra afectado por el Río Pisco.
- iii) Del contraste con el visor del Observatorio del Agua¹, “el predio” se encuentra totalmente afectado por la faja marginal del Río Pisco aprobado con Resolución Administrativa n°005-1999-ANA-AAA.CHCH.ALA.P del 26/01/1999 del ámbito del AAA Chaparra Chíncha. Por otra parte, se advierte que las coordenadas geográficas de los hitos que forman la faja marginal del mencionado río, presenta deficiencias técnicas dado que no concuerda con la realidad física.

13. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que “el predio” si bien se encuentra inscrito

¹ <https://snirh.ana.gob.pe/onrh/>

a favor del estado, también lo es que recae con faja marginal del Rio Pisco, en ese sentido es preciso señalar que mediante Resolución Jefatural N° 180-2016-AN del 7 de julio de 2016 se aprueba el Glosario de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua define a las “fajas marginales” como áreas inmediatas superiores a las riberas de las fuentes de agua, naturales o artificiales.

14. Que, asimismo, en virtud del artículo 7° de la Ley N° 29338 “Ley de Recursos Hídricos”, señala que el agua y los bienes asociados al agua constituyen bienes de dominio público hidráulico, estableciendo además en el artículo 6° del citado cuerpo normativo que los cauces y las fajas marginales de los cuerpos de agua, constituyen bienes naturales asociados al agua.

15. Que, en ese contexto, de acuerdo a lo señalado en décimo tercer considerando de la presente resolución, el “predio” se superpone con bien de dominio público hidráulico el cual ostenta carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el acápite 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”³; por tanto, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

16. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico; corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 1175-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1425-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada la **UNIVERSIDAD SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A. - USIL** representado por el señor Juan Manuel Ostoja Carmelino, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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

² **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.