



RESOLUCIÓN N° 1612-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 346-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN DE MICRO EMPRESARIOS TÚPAC AMARU – PISCO”** representada por el Sr. Juan Alberto Angulo Gonzales, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 656 233,42 m², ubicada en el distrito de Tupac Amaru Inca, provincia de Pisco y departamento de Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, 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 de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° 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 25 de febrero del 2024 (S.I. N° 05043-2024), la **“ASOCIACIÓN DE MICRO EMPRESARIOS TÚPAC AMARU – PISCO”** representada por el Sr. Juan Alberto Angulo Gonzales (en adelante “la asociación”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del D.N.I. del representante de “la asociación”; **b)** Memoria descriptiva, Plano de ubicación y localización, Plano perimétrico y localización, documentación técnica firmada por Ing. Abraham J. Torres Bautista con CIP 284307; **c)** Copia literal de la partida registral N° 11023679 de la Zona Registral N° XI Sede Ica; y, **d)** Fotografías.

4. Que, mediante escrito presentado el 16 de octubre del 2024 (S.I. N° 29881-2024), “la asociación” solicita se emita el Informe Técnico Legal correspondiente.

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” y 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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 00786-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2024, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta en la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOCATASTRO y en el Visor de SUNARP, se verifica que se superpone parcialmente de la siguiente manera:
 - En 414 393,12 m² (63.06%) con la “Parcela 3” correspondiente al predio denominado Área Remanente, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11023679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, como resultado de la acumulación de los predios inscritos en las partidas registrales N° 11022834, 11022835, 11021212 en mérito al Oficio N° 519-2012- VIVIENDA-OGA del 18.09.2012, y que se encuentra anotado con el CUS 58460.
 - En 242 780 m² (36.94%) con la “Parcela 2” correspondiente al predio inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida registral N° 11034698 de la Oficina Registral de Pisco y que se encuentra anotado con el CUS 90856.
- ii) Se superpone totalmente con dos ámbitos incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado con Registro N°257-2020 asociado al CUS 58460 (“Parcela 3”) con Registro N°255-2020 asociado al CUS 90856 (“Parcela 2”), ambos sin propuesta para la venta por subasta pública.
- iii) Se superpone en su total extensión dentro de la concesión minera no metálica denominada Hapa Tres, con código 610005823, situación vigente, estado: tramite.
- iv) De la verificación en el aplicativo Geocatastro, se advierte que “el predio” recae parcialmente sobre el ámbito involucrado en un proceso judicial de desalojo (Legajo N° 160-2011), iniciado por esta Superintendencia contra terceros (Empresa minera Fortutomas S.A.C), a la fecha en estado concluido, con pronunciamiento desfavorable.

- v) De la situación física y ocupación; se tiene que es de naturaleza eriaza, de pendiente suavemente ondulada, se ubican al sureste del casco urbano del CP Tupac Amaru Inca, en condición de desocupado. Análisis sustentado en las imágenes del Google Earth.

11. Que, a mayor abundamiento, a fin de complementar la información sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio”, se consultó en el legajo del Aplicativo SINABIP de cada uno de los predios, la existencia de información documental de inspecciones efectuadas por esta Superintendencia, de lo cual se evidenció que:

- a) De la Ficha Técnica N° 0128-2018/SBN-DGPE-SDS, correspondiente a la inspección efectuada por la Subdirección de Supervisión (SDS) el 02/02/2018 en el ámbito del CUS N° 58460, se advierte que la “Parcela 3” se encuentra cercada parcialmente con palos y alambre de púas, en su interior existe una estructura de 100,00 m², de material noble, no techada y en estado de abandono, el área restante de 1 359 142,35 m² se encuentra totalmente desocupada; y,
- b) De la Ficha Técnica N° 0129-2018/SBN-DGPE-SDS, correspondiente a la inspección efectuada por la SDS el 02/02/2018 en el ámbito del CUS N° 90856, se advierte que la “Parcela 2” se encuentra cercada parcialmente con palos y alambre de púas, lo cual no permite una correcta delimitación y custodia; y, está totalmente desocupada y de libre acceso.

12. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano bajo competencia de esta Superintendencia, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente Resolución, evaluar si “la asociación” cumple con los requisitos establecidos para las causales referidas a la posesión, regulada en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, teniendo en cuenta que sustenta su pedido en mérito a la posesión que alega ejercer.

13. Que, es necesario indicar que, la Subdirección de Normas y Capacitación (SDNC) de esta Superintendencia, a través del Informe N° 00110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio del 2022, precisa, entre otros, que: *“(…) la prueba documental de la posesión debe guardar congruencia con los demás documentos que obren en el expediente abierto para tramitar la solicitud, así como con la información catastral y administrativa (informes de supervisión, fichas técnicas, entre otros) que obra en el legajo del Código Único SINABIP del predio materia de interés. Dicha congruencia debe tener en cuenta la dimensión del área que se inspeccionó y se inscribió en primera de dominio respecto de la dimensión del área y actividad a la que se destina el predio solicitado en venta directa por la causal establecida en el inciso 4 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151. En suma, debe efectuarse una detallada revisión de la información documental para determinar en función al área solicitada la real situación del predio.”*

14. Que, si bien lo expuesto por la SDNC versa en torno a la causal 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, dicho pronunciamiento también resulta aplicable a la causal 3 del referido marco normativo, toda vez que las citadas causales comparten el mismo presupuesto principal: la posesión, así como también los mismos requisitos formales para su acreditación, conforme se encuentran establecidos en el sub numeral 3 del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

15. Que, es preciso indicar que, para el supuesto de venta directa previsto en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, se regulan los siguientes requisitos: **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 de la causal 3”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito de la causal 3”); los cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

16. Que, conforme se indica en el décimo primer considerando de la presente resolución, en las inspecciones realizadas por los profesionales de la SDS el 2 de febrero del 2018, recogidas en las **Fichas Técnicas Nros. 0128 y 0129-2018/SBN-DGPE-SDS**, se colige principalmente, entre otros, que: **i)** en el interior de la “Parcela 3” existe una estructura equivalente a 100,00 m², sin techar y en estado de abandono; asimismo, el área restante de 1 359 142,35 m² se encuentra totalmente desocupada; **ii)** la “Parcela 2” se encuentra totalmente desocupada y es de libre acceso. En tal sentido, se colige que “el predio” se encuentran cercados parcialmente con palos y alambre de púas, es decir, no existe una delimitación total.

17. Que, aunado a ello, la situación física de “el predio”, conforme se indica en el inciso v) del décimo considerando de la presente resolución, queda corroborada con lo visualizado en las imágenes satelitales

disponibles en el aplicativo Google Earth, en las cuales, “el predio” se aprecia desocupado sin delimitación alguna, posteriormente la aparición de una estructura sin techo en la “Parcela 3”, y con las imágenes actuales del mes de abril de 2023, se visualizan desocupados, sin delimitación física y sin el desarrollo de actividad alguna.

18. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que, “la asociación” no cumple con los presupuestos de la causal de posesión para venta directa referido en el décimo quinto considerando de la presente Resolución, puesto que, por lo expuesto, no viene ejerciendo la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010, constituyendo razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

19. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa conforme a los fundamentos antes expuestos, no corresponde revisar o evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la asociación” para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo dispuesto por la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia, de conformidad con los artículos 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

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° 00808-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2024; el Informe Técnico Legal N° 1670-2024/SBN-DGPE-SDDI; y el Informe Técnico Legal N° 1671-2024/SBN-DGPE-SDDI; ambos del 28 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada la “**ASOCIACIÓN DE MICRO EMPRESARIOS TÚPAC AMARU – PISCO**” representada por el Sr. Juan Alberto Angulo Gonzales, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI