



**RESOLUCIÓN N° 190-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Lima, 30 de marzo de 2016.

**VISTO:**

El Expediente N° 349-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud del **FUNDO SACRAMENTO SAC**, representado por su Gerente General **RODOLFO PACHECO MONTEVERDE**, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** por causal del predio estatal de 1 203 896, 00 m<sup>2</sup>, ubicado en Chunchanga, Pampa Negra, Rio Seco, Lanchas del distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 22709, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 28 de mayo de 2015 (S.I. N° 12424-2015) Rodolfo Pacheco Monteverde, Gerente General de Fondo Sacramento S.A.C. (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, cumple con adjuntar entre otros los documentos siguiente: **a)** copia simple de documento nacional de identidad de Rodolfo Pacheco Monteverde (fojas 6); **b)** copia del vigencia de poder N° 1033030 del 19 de mayo de 2015 (fojas 9); **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 36); **d)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 38); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral (fojas 39); **f)** copia simple de la partida registral N° 11013513 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS N° 22709 (fojas 41); **g)** copia del

certificado de zonificación y vías de la Municipalidad Provincial de Ica del 30 de abril de 2015 (fojas 48); h) copia de la declaración jurada PR 2014 (fojas 49).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”, desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del “Reglamento”.

6. Que, el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” dispone:

Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

“(…)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(…)”

7. Que, la referida causal de venta directa se encuentra compuesta por la suma de cuatro elementos:

- 1) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2) Uso compatible con la zonificación vigente.
- 3) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio.
- 4) Área delimitada en su totalidad con obras civiles.

8. Que, el numeral 6.4) del artículo VI) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que para el supuesto de venta directa este previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- Obras civiles de carácter permanente.
- Está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro en la mayor parte del predio de acuerdo a la naturaleza de la actividad.
- Está delimitado en su totalidad con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

**Para comprobar la posesión del predio en campo, la unidad orgánica competente está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial.**

9. Que, al contrastar la información técnica remitida con la base gráfica que a manera de consulta accede esta Superintendencia se elaboró el Informe de Brigada N° 1153-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2015, en el que se concluyó:

“(…)”

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por la solicitante, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, encontrándose lo siguiente:

- El predio se encuentra totalmente (100% del área solicitada) en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado, inscrito en la Partida Registral N° 11005476 del Registro de Predios de Pisco, con registro SINABIP N° 1260 del Libro Lima, CUS N°20019. En el aplicativo SINABIP se observan procesos judiciales pendientes.



## RESOLUCIÓN N° 190-2016/SBN-DGPE-SDDI

- De acuerdo a lo señalado por el Certificado de Búsqueda Catastral el predio se encontraría además:
  - a. Parcialmente en el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 11013513 del registro de predios de Ica, de propiedad del Estado-Ministerio de Agricultura (no cuenta con registros SINABIP). Cabe indicar que en la base gráfica referencial de registros públicos, no se ha podido verificar dicha superposición, ni el área afectada.
  - b. Parcialmente en el ámbito del predio inscrito a favor de la Dirección General del Ministerio de Agricultura en la Partida N° 40014342 del registro de predios de Ica, sin embargo dicha partida se encuentra cerrada en mérito al Mejor Derecho de Posesión, con el predio denominado San Francisco inscrito en la Ficha N° 528 (Partida N° 40003074) del registro de predios de Pisco, inscrita a favor de Agro Industrial Villacuri S.A. Bajo ese contexto, el predio materia de análisis se encontraría en ámbito de esta última partida registral inscrita a favor de terceros. No se ha podido determinar el área afectada.
- Por otro lado, de la revisión a la base gráfica referencial de registros públicos, el predio se encontraría además, totalmente (100 %) en ámbito del predio inscrito en el Tomo 04, Folio 451, Ficha N° 4474, Partida N° 02004890 del registro de predios de Pisco, inscrito a favor de terceros. Dicha superposición no ha sido consignada en el Certificado de Búsqueda Catastral.

- 4.2 De acuerdo a la Copia certificada de Certificado de Zonificación y Vías N° 133-2015-SGOPC-MPI de fecha 30 de abril de 2015, que señala que el predio no se encuentra dentro del plano de zonificación y vías.
- 4.3 Del contraste del polígono con la imagen satelital del Programa Google Earth, de fecha 03/05/2014, se observa que el área solicitada se encuentra parcialmente ocupada con terrenos de cultivo. Cabe indicar que de acuerdo a la Ficha N° 0124-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10/04/2014 y el Plano N° 1935-2014/SBN-DGPE-SDDI, se señaló que el predio no se encuentra delimitado en su totalidad, y que cuenta con 10.40% de área total destinada a fines agrícolas.
- 4.4 **Además se informa que revisada la base gráfica referencial que se viene alimentando progresivamente con todas las S.I. ingresadas con la que cuenta esta Subdirección, el predio se superpone totalmente con la S.I. SI: 03872-2011, ingresada por el administrado, la cual fue declarada improcedente mediante Resolución N° 678-2014/SBN-SDDI.**

(...)"

10. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando anterior y al revisar los antecedentes administrativos que dieron origen a la Resolución N° 0678-2014/SBN-SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2014 (en adelante "la Resolución") que declara improcedente la solicitud de venta directa por el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" de "el predio solicitada por "el administrado", se ha verificado que este ha podido acreditar con documentos fehacientes que es poseionario del "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; sin embargo, también ha quedado demostrado que la mayor parte del mismo no ha sido destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, tal como consta registrada en la Ficha Técnica N° 121-2014/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2014.

11. Que, en ese sentido "el administrado" ha podido acreditar con documentos fehacientes es poseionario del "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; sin embargo, también ha quedado demostrado que la mayor parte del mismo no ha sido destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros. En consecuencia, teniendo en consideración lo resuelto en "la Resolución" corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa por la causal establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", debiéndose por tanto disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 217-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **RODOLFO PACHECO MONTEVERDE**, Gerente General del **FUNDO SACRAMENTO S.A.C** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



*[Handwritten signature in blue ink]*  
ABOG. Carlos Reategui Sanchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES