



RESOLUCIÓN N° 0809-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 474-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EL PEDREGAL S.A.**, representada por Mishell del Carmen Hernani Fernández, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 37,7540 ha (377 540,00 m²), ubicado en el distrito, provincia 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificaciones (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 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 (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 10 de mayo de 2021 (S.I. N° 11605-2021), EL PEDREGAL S.A., representada por Mishell del Carmen Hernani Fernández (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio", invocando la causal 1) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros – la siguiente documentación: a) certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 7); b) declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado (fojas 24); c) plano perimétrico y ubicación (fojas 25); d) memoria descriptiva (fojas 26); e) partidas registrales Nros. 11138406, 40021983, 11093858, 11093859, 11047432 y 11064790 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 30); y, f) acuerdo de entrega de posesión celebrada el 15 de agosto del 2016 (fojas 92).
4. 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.

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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose los Informes Preliminares Nros. 0682-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021 (fojas 95) y 720-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo del 2021, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

ii. 357 604,83 m² (representa el 84,72 % de “el predio”) recae sobre el ámbito del derecho minero con código N° 080025716, cuyo titular es la empresa MS Sol y Luna E.I.R.L., en estado de trámite.

iii. Se encuentra dentro del ámbito de influencia del Proyecto Especial Tambo -Ccaracocha – Petacc, dependiente del Gobierno Regional de Ica.

iv. El predio” es un terreno de naturalezas eriaza, de pendiente moderada, ha sido condicionado para la actividad agrícola, abarcando el área aproximada de 319 669,60 m² (84,67 %), el resto se encuentra en condición desocupada,

v. No cuenta con acceso directo a una vía de uso público y es colindante por el norte con el predio inscrito en la partida registral 11138406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica.

9. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” cuenta con inscripción registral a favor del Estado o si se viene evaluando su inmatriculación, y, si es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

9.1. Mediante Memorando N° 1908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio del 2021 (fojas 106), se consultó a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe si “el predio” se viene evaluando la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En atención a ello, mediante Memorando N° 2404-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de junio del 2021 (fojas 110), nos informa que “el predio” se superpone parcialmente con el área en evaluación contenida en el Expediente N° 906-2016/SBNSDAPE, encontrándose en trámite.

9.2 Mediante Oficio N° 3009-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021 (fojas 115), se consultó a la Municipalidad Provincial de Ica, nos informe si “el predio” se encuentra ubicado en zona urbana, zona de expansión urbana o fuera de éstas según su Plan de Desarrollo Vigente y si respecto a la Zonificación Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Natural (ZRE-PN) y los usos establecidos, existe alguna restricción para que esta Superintendencia afecte actos de disposición sobre este. Encontrándose pendiente de respuesta.

9.3 Mediante el Oficio N° 3010-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021 (fojas 117), se consultó al Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, nos informe si “el predio” se superpone con posibles áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento y/o señalar si existe alguna evaluación de propuesta, y de ser el caso indicarnos sus restricciones para efectuar actos de disposición sobre este, lo cual fue comunicado a “la

administrada” mediante Oficio N° 3338-2021/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2021 (fojas 120). En atención a ello, mediante Oficio N° 531-2021-SERNANP-DDE, presentado el 9 de agosto del 2021 (S.I N° 20739-2021) (fojas 123), mediante Oficio N° 195-2021-SERNANP-DDE del 24 de marzo del 2021, nos informa que el visor de información geográfica GEOANP, es oficial en tal sentido la información que se descarga de esta herramienta constituye el catastro digital oficial ANP.

9.4 Mediante Memorando N° 3004-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre del 2021 (fojas 130), se consultó a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe el estado actual del referido expediente del procedimiento de primera inscripción de dominio y del Memorando N° 2548-2021/SBN-DGPE-SDDI (primera inscripción de dominio). En atención a ello mediante Memorando N° 3545-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de septiembre del 2021 (fojas 134); nos informa que el Expediente N° 906-2016/SBNSDAPE, se encuentra en trámite y evaluación de la información remitida por los ocupantes identificados en la inspección técnica. Asimismo, que se continuará con la evaluación del citado expediente, para lo que se tendrá en cuenta la programación y prioridades establecidas para el equipo a cargo del procedimiento de primera inscripción de dominio.

10. Que, en ese sentido, al haberse determinado que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia, es pertinente mencionar que de conformidad con el numeral 76.1, artículo 76° de “el Reglamento”: 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; razón suficiente para declarar la improcedencia de lo solicitado por “la administrada”.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 824-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1127-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **EL PEDREGAL S.A.**, representada por Mishell del Carmen Hernani Fernández, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario