



RESOLUCIÓN N° 1420-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 652-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS COMUNIDAD DE SOL DE ORO, SAUSAL Y TIERRAS BLANCAS**, representada por su presidente Willian Elias Guerra Espinoza, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24.00 ha (241,797.00 m²), ubicada en el Km. 9 1/2 de la Carretera a Puquio, distrito y provincia de Nasca, 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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el escrito presentado el 16 de setiembre de 2024 (S.I. N° 26763-2024), la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS COMUNIDAD DE SOL DE ORO, SAUSAL Y TIERRAS BLANCAS**, representada por su presidente Willian Elias Guerra Espinoza, en adelante “la administrada”, solicita la adjudicación con fines de vivienda (entiéndase venta directa) de “el predio”, sin invocar expresamente la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 al 02). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** Resolución de Alcaldía N° 494-2024-AMPN (fojas 03 al 04); **b)** Copia certificada de la partida registral N° 11027861 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nasca (fojas 05 al 12); **c)** Constancia de posesión N° 141 del 19 de junio de 2013 (fojas 13); **d)** Resolución de Alcaldía N° 231-2013-MPN/A (fojas 14); **e)** Certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 3036993 (fojas 15 al 16); **f)** Informe Técnico N° 008836-2024-Z.R. N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT (fojas 17); **g)** Memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil (fojas 18); **h)** Plano perimétrico – ubicación suscrito por ingeniero civil (fojas 19); e, **i)** documento técnico de “área para habilitar” (fojas 20).

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, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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, 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, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01061-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2024 (fojas 21 al 24), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruida la poligonal de “el predio”, según las coordenadas UTM en PSAD56 - Zona 18S consignadas en la documentación técnica presentada, se obtuvo un área gráfica resultante de 259,940.50 m², la cual difiere en 18,143.50 m² (6.98%) con la extensión inicialmente solicitada, habiéndose continuado la evaluación con el área gráfica obtenida.
- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOCATASTRO, se advierte que “el predio” no recae en poligonal alguna incorporada al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, es decir, no se superpone con predios del Estado; asimismo, de la consulta al Visor de SUNARP, se corrobora que “el predio” no presenta superposición con partida registral alguna, situación concordante con el Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Oficina Registral de Nasca y presentado por “la administrada”.

- iii) De la revisión en el Sistema de Información Geográfica de Arqueología del Ministerio de Cultura (SIGDA), se advierte que “el predio” se superpone parcialmente con el patrimonio mundial Líneas y Geoglifos de Nasca y Palpa.
- iv) Por su parte, de constatar el Geoportal de Información Geoespacial Fundamental, se denota superposición parcial de “el predio” con una quebrada seca S/N.
- v) Del análisis técnico sobre la situación física de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, del periodo 2003 al 2023, se visualiza que gran parte de “el predio” (más del 99.00%) se encuentra desocupado, existiendo actualmente dos (02) construcciones: de una vivienda abandonada y una pequeña tumba al lado de la vía (cenotafio); adicionalmente, de las imágenes del Street View de Google Earth de agosto del 2022, se advierte que la parte de “el predio” cercana a la vía, existen dos (02) construcciones: una vivienda abandonada y un cenotafio.
- vi) No presente zonificación.

10. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, pues el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que, todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado.

11. Que, sin perjuicio de ello, esta Subdirección hará de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) acerca de la situación anteriormente descrita, a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de acuerdo a sus atribuciones establecidas en los artículos 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, por lo expuesto, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa presentada, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, de efectuarse en el futuro la inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volverse a requerir la venta directa de dicha área, deberá requerirse información a las entidades competentes en cuanto a la superposición con el patrimonio mundial Líneas y Geoglifos de Nasca y Palpa y la quebrada seca, situaciones advertidas en el noveno considerando de 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; la Directiva N° DIR-00002-2022-SBN; el Informe Brigada N° 00728-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1470-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, formulada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS COMUNIDAD DE SOL DE ORO, SAUSAL Y TIERRAS BLANCAS**, representada por su presidente Willian Elias Guerra Espinoza, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI