



RESOLUCIÓN N° 1068-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 837-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO RAÚL CASTAÑEDA CÁCERES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 hectáreas ubicadas en el Sector de Las Antillas, distrito de Paracas, provincia de Pisco y departamento de Ica, en adelante, "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de enero de 2010 (S.I. N° 01351-2010), el señor Alberto Raúl Castañeda Cáceres (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse en posesión del mismo (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** observación de búsqueda catastral del 21 de diciembre de 2009 emitida por la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 3 a 6); **c)** esquila de observación del 04 de mayo de 2006 emitida por la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 7 a 8); **d)** copia literal certificada de la Partida Registral N° 11005476 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 9 a 11); **e)** certificado de posesión de diciembre de 2017 emitido por la Asociación de la Comunidad de Campesinos "Las Antillas de Paracas" (fojas 13); **f)** copia simple del Acta de Inspección Ocular (fojas 14 a 16); **g)** copia simple de comprobantes de pago correspondientes al impuesto predial y autoavaluo (foja 17 a 49);

h) copia simple de la solicitud de otorgamiento de Certificado de Zonificación y Vías (fojas 50); i) copia autenticada de la memoria descriptiva de "el predio" (fojas 51); j) copia autenticada del documento de visación de plano y memoria descriptiva emitido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura (fojas 52); k) comprobantes de pago por concepto de certificado de zonificación y vías (fojas 53); l) copia simple de la Partida Registral N° 40014342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 54 a 55); m) copia simple del Certificado de Habilidad y de Inscripción N° 027733 del 15 de setiembre de 2009 emitido por el Consejo Departamental de Ica del Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 56); y, n) fotografías (fojas 57 a 62).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados 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 mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN") y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

6. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en atención a la solicitud de venta directa mediante Oficio N.° 03060-2010/SBN-GO-JAD del 10 de marzo de 2010 (fojas 63), la entonces Jefatura de Adjudicaciones, le indicó que se programaría una inspección a "el predio"; siendo que, con escrito presentado el 28 de noviembre de 2012 (S.I. N.° 19458-2012) "el administrado" requiere se efectúe la inspección técnica en "el predio" (fojas 64).

9. Que, mediante Oficio N.° 452-2012/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2013 (fojas 67), esta Subdirección requirió a "el administrado" expresar la causal en la cual sustenta su petición con la finalidad de atender su solicitud de venta directa, asimismo, que adjunte la documentación técnica y otros documentos que acrediten la posesión sobre "el





RESOLUCIÓN N° 1068-2019/SBN-DGPE-SDDI

predio", otorgándole para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud y ser archivada.

10. Que, mediante escrito S/N presentado el 24 de abril de 2013 [(S.I. N° 07170-2013) fojas 68], es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado" señala que peticiona la venta directa de "el predio" en aplicación de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; asimismo, presenta, entre otros, lo siguiente: **a)** copia simple de los comprobantes de pago correspondientes al impuesto predial y autoevaluó (foja 69 a 111); **b)** copia certificada del certificado de posesión del 02 de octubre de 2012 emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Paracas (fojas 113 a 114); **c)** copia certificada del contrato de transferencia de lote agrícola del 09 de julio de 2001 (fojas 115 a 116); **d)** copia certificada del contrato de transferencia de lote agrícola del 16 de febrero de 2005 (fojas 118 a 119); **e)** copia simple de los comprobantes de pago de pre-liquidación (fojas 122); **f)** solicitud de otorgamiento de licencia del pozo tajo abierto IRHS-310 para uso agrícola (fojas 123 a 126); **g)** plano de ubicación y memoria descriptiva (fojas 127 a 128); **h)** solicitud de rectificación de declaración jurada (fojas 129 a 131); **i)** copia certificada de la declaración jurada de autoavaluo correspondiente al 212 (fojas 132 a 133); **j)** copia simple de la Partida Registral N° 11010714 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 134); y, **k)** plano de diagnóstico (fojas 135).

11. Que, mediante Oficio N° 909-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2014 (fojas 134), se solicitó información a la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Ica respecto a la existencia de algún procedimiento de formalización sobre "el predio", considerando el uso agrícola que se ejerce sobre él; asimismo, con el Oficio N° 908-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2014, se puso en conocimiento de "el administrado" la consulta efectuada (fojas 135). Cabe precisar que, a la fecha, la referida entidad no dio respuesta al requerimiento.

12. Que, mediante Informe Preliminar N° 1100-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2019 (fojas 145) que complementa el Informe Preliminar N° 1334-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2018 (fojas 136), esta Subdirección realizó el diagnóstico técnico respecto de "el predio", determinando lo siguiente: **i)** el 92,35% de "el predio" se superpone con la U.C. N° 8_3708470_080900 que cuenta con una extensión de 10,2164 hectáreas, adjudicada en mérito al Título de Propiedad Rural registrado mediante el Oficio N° 5019-2017-GORE-ICA/PRETT de 27 de noviembre de 2017, de acuerdo a lo indicado en el asiento C00002 de la Partida Registral N° 11040021 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 152); y, **ii)** el área remanente, es decir el 7,65% de "el predio" recae dentro del ámbito inscrito en la Partida Registral N° 40003216 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 156), lo cual de su lectura se colige que formó parte del Fundo Chilca, Santo Domingo y anexos, es decir, pertenecer a propiedad de terceros.

13. Que, en ese contexto ha quedado determinado que "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que de acuerdo a la normativa detallada en el quinto y sexto considerando de la presente Resolución la solicitud



de venta directa efectuada por "el administrado" deviene en improcedente; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud no corresponde evaluar la documentación presentada por "el administrado".



De conformidad con lo establecido en el T.U.O de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias; la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 1291-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ALBERTO RAÚL CASTAÑEDA CÁCERES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES