



RESOLUCIÓN N° 056-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 040-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO EL HUARANGAL PROMETIDO – TIERRA PROMETIDA - ICA** representado por su presidente Rosa Yovana Espinoza Caquiamarca, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del área de 87 679,82 m², ubicada en el Sector Comatrana carretera camino a Carhuaz, distrito, provincia y departamento de Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 12 de enero de 2017 (S.I. N° 01164-2017) el Asentamiento Humano el Huarangal Prometido – Tierra Prometida - Ica representado por su presidente Rosa Yovana Espinoza Caquiamarca (en adelante “el Asentamiento”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Rosa Yovana Espinoza Caquiamarca (fojas 5); **b)** copia literal de la partida registral N° 11105241 correspondiente a “el Asentamiento” emitido el 10 de enero de 2017 por la Oficina Registral de Ica (fojas 6); **c)** copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 077-2016-GDS-MPI emitida el 8 de agosto de 2016 por la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 15); **d)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en abril de 2016 por Ingeniero Civil Sergio R. Bernaola



Peña (fojas 279); y e) plano perimétrico – ubicación Lamina P-01 respecto de “el predio” emitido en abril de 2016 por Ingeniero Civil Sergio R. Bernaola Peña (fojas 283).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado en la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 048-2016/SBN publicado el 7 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, de conformidad con el artículo 74° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.1 de “la Directiva N° 001-2016/SBN” la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

6. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, **no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.**

7. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 69-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2017 (fojas 383), donde se determinó lo siguiente:

“(…)

4.1 “El predio” **no se superpone** sobre ámbito inscrito a favor del **Estado representado por la SBN**, de acuerdo a la Base Gráfica de la SBN.

4.2 “El predio” se superpone en su totalidad sobre un ámbito **sin antecedentes registrales**, de acuerdo a la información de la Base Temática de SUNARP con la que cuenta esta Superintendencia.

“(…)

4.4 “El predio” se superpone sobre la siguiente zonificación:

- **ZRPA – Zona de Reserva Paisajista y Ambiental** en 82 183,81 m² (93.73%)
- **R3 – Residencial de Media Densidad** (330 hab. / Ha) en 3 167,43 m² (3.61%)
- **Derecho de vía del camino “Alto Comatrana”** en 2 328,58 m² (2.66%)

De acuerdo al Plano de Zonificación, del Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica 1999 - 2020, aprobado por Ordenanza N° 017-2003-MPI del 19-06-2003

“(…)”

8. Que, según lo señalado en el séptimo considerando de la presente resolución se concluye que “el predio”, lo siguiente: i) no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; y, ii) que 2 328,58 m² que representa el 2.66% se superpone con la proyección de la vía del camino “Alto Comatrana” de conformidad con la Ordenanza N° 017-2003-MPI del 19 de junio de 2003 que aprueba el Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica.

9. Que, en el caso en concreto, para esta Subdirección ha quedado demostrado técnicamente que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido el artículo 48° de “el Reglamento”¹. Así como, que 2 328,58 m² que representa el 2.66% se

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.



RESOLUCIÓN N° 056-2017/SBN-DGPE-SDDI

superpone con un derecho de vía, el cual no puede ser materia de disposición por tratarse de un bien de dominio público conforme lo establece el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2³ del artículo 2° de “el Reglamento” y el artículo 35^{o4} del Reglamento nacional de Gestión de Infraestructura Vial, aprobado por Decreto Supremo N 034-2008-MTC; razones por las cuales la solicitud de venta por subasta pública deviene en improcedente y se dispone el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Patrimonio Estatal evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”.

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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y el Informe Técnico Legal N° 0064-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO EL HUARANGAL PROMETIDO – TIERRA PROMETIDA - ICA** debidamente representado por su presidente Rosa Yovana Espinoza Caquiamarca, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Artículo 3°. Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.7.3



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ 2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme

⁴ **Artículo 35.-** De la propiedad del derecho de vía

La faja de terreno que conforma el derecho de vía es un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.