

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 170-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de marzo del 2016

VISTO:

El Expediente N° 620-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO CHACALTANA RICARDO**, mediante la cual pretende la **VENTA DIRECTA** del predio de 262.81 m², ubicado en el Sector Caserio de Arrabales, distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de Julio de 2015 (S.I. N° 16812-2015) **LUIS ALBERTO CHACALTANA RICARDO** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa respecto de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia certificada de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5); **2)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Rocio del Pilar Grados Castañeda (fojas 6); **3)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión y vivencia respecto de "el predio" del 16 de febrero de 2005 emitida por el Juzgado de Paz de Subtanjalla - Ica (fojas 7); **4)** copia certificada del acta de inspección judicial de constatación de posesión y vivencia respecto de "el predio" del 27 de Julio de 2013 emitida por el Juzgado de Paz de Subtanjalla - Ica (fojas 8); **5)** copia certificada de la constancia de posesión - 2010 respecto de "el predio" del 6 de septiembre de 2010 emitida por la Jefatura de Desarrollo Urbano y Obras de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla (fojas 9); **6)** plano perimétrico - ubicación respecto de "el predio" de enero de 2005 suscrito por Ingeniero Civil José A. Acuache Donayre (fojas

10); **7)** memoria descriptiva respecto de “el predio” de enero de 2005 suscrita por Ingeniero Civil Jose A. Acuache Donayre (fojas 11); **8)** esquila de observación de búsqueda catastral del 16 de enero de 2015 respecto de “el predio” emitida por la Oficina Registral de Ica - Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 13); **9)** copia certificada del pago del impuesto predial y formularios HR y PU - 2010 emitidos el 9 de marzo de 2010 por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla (fojas 14 a 15); **10)** copia certificada del pago del impuesto predial y formularios HR y PU - 2009 emitidos el 30 de julio de 2009 por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla (fojas 16 a 17); y, **11)** copia simple de la copia certificada de la partida N° 07031285 del 1 de abril de 2015 emitida por la Oficina Registral de Ica - Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 18 a 31).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 4° 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”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo es desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”



6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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 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

8. 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.

9. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 1497-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2015 (fojas 32 a 35) y el plano de diagnóstico



RESOLUCIÓN N° 170-2016/SBN-DGPE-SDDI

N° 4258-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2015 (fojas 35), según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:



"(...)

4.2 El predio, mediante la inserción del polígono digitalizado, sobre la base gráfica única de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, se determina que no se superpone sobre área inmatriculada a favor del Estado.

"(...)

4.4 El predio, mediante la superposición gráfica del predio con el plano de zonificación - Convenio de Cooperación Interinstitucional - Municipalidad Provincial de Ica - Universidad Nacional de Ingeniería - IDESUNI - Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica, Plano N° PU-7, de fecha octubre de 1999, información gráfica que se encuentra en la base de consulta de la SBN, se ha determinado que se encuentra ubicado en zona residencial de media densidad (R3).

"(...)"

12. Que, en virtud del memorando N° 3590-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 39 a 41), se dispuso la reasignación, entre otros, del presente expediente a la brigada a cargo del presente procedimiento, emitiéndose el Informe de Brigada N° 113-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2016 (fojas 42 a 46), según el cual, determinó respecto de "el predio" lo siguiente:



"(...)

4.1 Se insertó el polígono digitalizado de "el predio", en la Base Gráfica Única de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, verificándose que se superpone en ámbito que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado, y que visto la Base Gráfica Referencial de Registros Públicos del Departamento de ICA, este se ubicaría dentro de un polígono con un área de 770 410,0058 m², en donde se consigna la Partida Registral N° 07031285 (Matriz), del Registro de Predios denominado "Fundo La Angostura y Pampa de Cerro Partido", ámbito que ha sufrido diferentes independizaciones (Partidas N°40016613, 11007031, 11048629, entre otros, existiendo otros titulares).

4.2 Se advierte que revisado la Partida Registral N° 07031285 en su totalidad (pág. 1-41), se observa que el asiento 24 del Folio 380 del tomo 49, hace referencia a un terreno con un área de 341 has 1500 m² denominado "La Angostura y Pampa de Cerro Partido, acreditando el derecho de propiedad del Bien Inmueble a favor de Don F. Temístocles Rocha Revatta.

"(...)"



13. Que, de la evaluación a los antecedentes registrales de "el predio" se advierte que, forma parte de un predio matriz denominado "Fundo La Angostura y Pampa de Cerro Partido" inscrito en la Partida Registral N° 07031285 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica - Zona Registral N° XI - Sede Ica, en favor de F. Temístocles Rocha Revatta, en virtud de la Resolución Judicial del 30 de abril de 1979 y consentida mediante Resolución judicial del 28 de octubre de 1980, emitidas por el Juez del Segundo Juzgado de Tierras de Ica

Dr. Carlos Torres Cueva en los seguidos sobre reivindicación contra Manuel Cueto y otros, inscritas en el asiento 24) del Folio 380 del tomo 49, continuada en la citada partida electrónica (fojas 61).



14. Que, en virtud a lo señalado, en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que "el predio" es propiedad privada y no del Estado, razón por la cual corresponde declarar improcedente su solicitud de venta directa de conformidad con el artículo 32° y 48° del "Reglamento"; disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

Que, 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 de Técnico Legal N° 187-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:



Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LUIS ALBERTO CHACALTANA RICARDO** de conformidad con lo expuesto en la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

CRS/jmp-mpa
P.O.15.2.1.8




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