



RESOLUCIÓN N° 230-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de abril de 2017

VISTO:

El expediente N° 1001-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RODOLFO HUMBERTO TRAVERSO SALA**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 181,13 m², ubicado en la Carretera Panamericana Sur altura del Km. 60, distrito de Chilca, provincia de cañete y departamento de Lima, 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 la SBN.
3. Que, mediante escrito presentado el 22 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35402-2016), Rodolfo Humberto Traverso Sala (en adelante "el administrado"), peticiona la venta por venta directa de "el predio" por causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** memoria descriptiva de diciembre de 2015 suscrito por Pablo de la C. Pecho Rueda (fojas 4 al 6); **3)** certificado de posesión N° 072-86/DRVIL-DOAL/AT-DALU del 15 de abril de 1986 emitido por el Ministerio de Agricultura (fojas 8); **4)** acta de diligencia de inspección ocular del 23 de setiembre de 1987 suscrito por el Juez Suplente de Tierras - Cañete (fojas 9 y 10); **5)** plano de localización, lamina U-01, de octubre de 2016, suscrito por Percy V. Avalos Cuya (fojas 11); **6)** plano de localización y ubicación, Lamina U-01, de diciembre de 2016 suscrito por Percy V. Avalos Cuya (fojas 12); **7)** comprobante de pago N° 00075 cancelado el 22 de abril de 1986 emitido por el Consejo distrital de Chilca (fojas 13); **8)** declaración jurada (HR -PU) de 1986, 1987, 1988 y 1989 emitido por la Municipalidad distrital de Chilca y



recibos Nros. 007291,3214, 007468, 00754, 024533 emitido por el Consejo distrital de Chilca (fojas 14 al 29); **9)** declaración jurada (HR-PR) de 1991, 1192, 1193, 1994, 1995, 1996, 1997 y 1999 y los comprobantes de pago 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 y 2000 (fojas 30 y 58); **10)** declaración jurada (HR –PU) del 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2010, emitido por la Municipalidad distrital de Chilca y los comprobantes de pagos cancelados el 2001, 2002, 2003, 2004, 2006, 2007, 2010 y 2011 (fojas 59 al 106); **11)** copia de la constancia de posesión N° 224-2014GDUR-MDCH del 19 de noviembre de 2014, emitida por la Municipalidad distrital de Chilca (fojas 108); **12)** copia simple de la constancia de posesión N° 158-2016-GDYPU-MDCH del 8 de setiembre de 2016, emitida por la Municipalidad Distrital de Chilca (fojas 109); y, **13)** diez fotografías (fojas 110 al 114).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, **los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva”).

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” 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva”.

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 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.

8. Que, el numeral 5.2) de “la Directiva” 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 artículo 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 una 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, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.





RESOLUCIÓN N° 230-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, efectuada la calificación de la solicitud presentada, se elaboró el Informe de Brigada N° 2045-2016/DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (fojas 115), en el que se determinó lo siguiente:

(...)

De la evaluación técnica se desprende que “el predio” se encontraría totalmente superpuesto con la Ficha 2404 del Registro de Predios de Cañete (Comunidad Campesina de Chilca – Sector Chutana), sin embargo, su delimitación no se encuentra definida ni validada por los Registros Públicos, por no contar con Elementos Técnicos como Plano en el Título Archivado N° 1141 del 11/11/1910.

(...)

12. Que, mediante escrito del 16 de febrero de 2017 (S.I N° 04691-2017) (fojas 117) presentado por “el administrado” adjunta la siguiente documentación: **1)** certificado de búsqueda catastral del 21 de junio de 2016 emitido por la SUNARP (fojas 118); **2)** certificado de búsqueda catastral del 21 de diciembre de 2015 emitido por la SUNARP (fojas 120); **3)** certificado de búsqueda catastral del 30 de enero de 2014 emitido por la SUNARP (fojas 122); **4)** certificado de búsqueda catastral del 13 de enero de 2013 emitido por la SUNARP (fojas 123); y, **5)** copia simple certificado de zonificación N° 015-2005-DCCPV-GODUR-MOC del 16 de marzo de 2005 emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 124).

13. Que, asimismo toda vez que “el administrado” presenta nueva documentación, referidas a certificados de búsquedas catastral, documentos por los cuales la SUNARP determina si un predio se encuentra inmatriculado o no; y si forma parte de un predio inscrito en el Registro de Predios; lo cual ha generado que esta Subdirección evalúe dicha información y emita un nuevo Informe de Brigada N° 293-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2017 (fojas 132), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 Respecto a la titularidad de “el predio”, se efectuó la consulta a la Base gráfica de predios del Estado – SBN, verificándose que la poligonal de “el predio” que encierra un área de 16 186,12 m² se superpone de la siguiente manera:

- Totalmente con área sin inscripción registral a favor del Estado.

4.2 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” se encontraría totalmente superpuesto con la Ficha 2404 del Registro de Predios de Cañete (Comunidad Campesina de Chilca – Sector Chutana).

4.3 Para efectos del presente informe se ha tomado en cuenta el Certificado de Búsqueda Catastral de 21.06.2016 dado que la información técnica es concordante con el área solicitada y esto se encuentra de la siguiente manera:

➤ *Parcialmente en el ámbito inscrito en la partida electrónica N°21195964.a favor de terceros.*

➤ *En zona donde no ha sido posible determinar gráficamente los linderos perimétricos del ámbito inscrito en la ficha N°2404, debido a que en su título archivado N°1141-11/11/1910, por su antigüedad no obra en los Registros Públicos, por lo tanto, no se cuenta con los planos inscritos que permitan visualizar gráficamente y según cartografía.*

(...)



14. Que, en virtud de los informes descritos en los considerandos décimo primer y décimo tercer de la presente resolución, ha quedado demostrado que “el predio” no es de propiedad del Estado; en tal sentido, de conformidad con el artículo 32° de “el Reglamento” la SBN solo 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; por lo que debe declararse improcedente la solicitud, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto respecto al último certificado de búsqueda catastral del 21 de junio de 2016 (fojas 118) que presenta “el administrado” se advierte que “el predio” materia de su interés se encuentra parcialmente inscrito a favor de Walter Adrian Rueda Bruno y la sociedad conyugal conformada por María Elena Pigati Prado de Grellaud y Guillermo Grellaud Guzmán en la partida N° 21 195964 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 134 y 136), y en ámbito inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Chilca en la Ficha N° 2404 de la citada Oficina Registral, la misma que no cuenta con planos inscritos que permitan visualizar gráficamente su respectivo perímetro (fojas 131); sobre los cuales no tiene competencia esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 001-2016/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y el Informe Técnico legal N° 273-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **RODOLFO HUMBERTO TRAVERSO SALA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



[Handwritten signature]
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES