



RESOLUCIÓN N° 257-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de abril de 2017

VISTO:



El Expediente N° 615-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PETER BLOK** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 5,3001 hectáreas ubicado en el distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11036760 del Registro de Predios de Nasca Zona Registral N° XI –Sede Pisco con CUS N°94367 (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, con el escrito presentado el 4 de agosto de 2016 (S.I. N° 20647-2016) **PETER BLOK** (en adelante “el solicitante”), peticiona la venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, respecto de un área de 13.8827 hectáreas ubicado en el distrito de San Clemente, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11036760 del Registro de Predios de Nasca Zona Registral N° XI –Sede Pisco. Para tal efecto, entre otros presenta los siguientes documentos: **1)** copia simple del Carne de Extranjería N° 000173811 (fojas 5); **2)** plano perimétrico –ubicación UPL-01 firmada por Ing. Lucia Milagros Saldaña Zegarra (fojas 6); **3)** memoria descriptiva firmada por Ing. Lucia Milagros Saldaña Zegarra (fojas 7-8); **4)** copia simple de la partida N° 11036760 del Registro de Predios de Nasca Zona Registral N° XI –Sede Pisco (fojas 9-10); **5)** copia legalizada del impuesto predial declaración jurada de autovaluos correspondientes a los años 2007; 2008; 2009; 2010; 2011; 2012; 2013; 2014; 2015 y 2016 a favor de Torres



Rodriguez Velit (fojas 11-24); **6)** copia legalizada de comprobante de pago N° 000884 del 23 abril de 2008 del 13 de marzo de 2008 (fojas 13); **7)** copia legalizada de comprobante de pago N° 1538 del 24 de febrero de 2009 (fojas 16); **8)** copia legalizada de comprobante de pago N° 03954 del 23 de abril de 2011 (fojas 19); **9)** copia legalizada de comprobante de pago N° 3955 del 26 de abril de 2011(fojas 22); **10)** copia legalizada de comprobante de pago S/N del 13 de febrero de 2015 (foja 25); **11)** copia legalizada de comprobante de pago N° 192896 del 30 de junio de 2015 (fojas 34); **12)** copia legalizada de comprobante de pago N° 2111 del 13 de mayo de 2016 (fojas 37); **13)** copia legalizada de escritura pública de transferencia de posesión a favor de Peter Blok del 9 de setiembre de 2015 (fojas 40-51); **14)** copia legalizada de la Constancia de Posesión otorgada a Marcos Torres Rodriguez del 30 de noviembre de 2007 emitido por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Clemente; **15)** copia legalizada de constancia de posesión emitida por el Gobernador del Distrito de San Clemente del Ministerio del Interior del 16 de marzo de 2003 (fojas 52); **16)** copia legalizada del Acta de Constatación de Posesión del 17 de julio de 2015 a favor de marco Anatonio Torres Rodriguez suscrita por el Gobernador del Distrito de San Clemente (fojas 58); **17)** copia legalizada de certificado de zonificación para terrenos rústicos emitido por la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 60);



4. Que, mediante Oficio N° 2855-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2016 se requirió información de la línea de Alta marea a la Dirección General de Capitanía y guardacostas de la marina de Guerra (fojas 72)

5. Que, con el escrito presentado el 9 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34181-2016) “el solicitante” reformula el área materia de petición de venta directa a **5,3001 has.** e informa que ha tomado conocimiento que sobre el área que venía solicitando en adjudicación de compra venta, el **Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica** ha efectuado entre otros la desmembración y adjudicación a favor de terceros, en virtud del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, entre otros documentos presenta lo siguiente: **a)** copia certificada de Constatación N°51-2015 del 20 de julio de 2015, suscritos por los Técnicos encargado de la Oficina de Hidrografía y Navegación, Medio Ambiente, Oficial Primer Ayudante y Capitán de Puerto de Pisco (fojas 76); **b)** copia del título N° 2016-59633 sobre inmatriculación e independización presentado por el Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad de Ica (fojas 80); **c)** copia simples de partidas registrales N° 11039818; N°11039819; N°11039820; N° 11039821; N° 11039822; N° 11039824; N° 11039825; N° 11039823; N° 11036760 del Registro de Predios de La Oficina Registral de Pisco, Zona Registral N° XI –Sede Ica (fojas 126-146); **d)** copia simple de solicitud de Tramite N°001158 presentada por Úrsula Patricia Triveño Meza de 29 de febrero de 2012 a la Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad para el otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura -Título I del Reglamento de Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 026-2003-AG (fojas 147-285); **e)** copia simple de solicitud de Tramite N°001159 presentado por Oscar Zamollac Santiesteban de 29 de febrero de 2012 a la Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad para el otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura-Título I del Reglamento de Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 026-2003-AG (fojas 286-419);



6. Que, según los artículos 80⁰¹, 81⁰² y 82⁰³ numeral 1) de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, disponen que para iniciar un procedimiento las autoridades deben asegurarse de su propia competencia pudiendo declararse

¹ Artículo 80° Control de Competencia

Recibida la solicitud o la disposición de autoridad superior, según el caso, para iniciar un procedimiento, las autoridades de oficio deben asegurarse de su propia competencia para proseguir con el normal desarrollo del procedimiento, siguiendo los criterios aplicables al caso de la materia, el territorio, el tiempo, el grado o la cuantía.

² Artículo 81° Conflictos de Competencia

81.1 La incompetencia puede ser declarada de oficio, una vez apreciada conforme al artículo anterior o a instancia de los administrados, por el órgano que conoce del asunto o por el superior jerárquico.

81.2 En ningún caso, los niveles inferiores pueden sostener competencia con un supervisor debiéndole, en todo caso, exponer las razones para su discrepancia.

³ Artículo 82° Declinación de Competencia

82.1 El órgano administrativo que se estime incompetente para la tramitación o resolución de un asunto remite directamente las actuaciones al órgano que considere competente, con conocimiento del administrado



RESOLUCIÓN N° 257-2017/SBN-DGPE-SDDI

incompetentes de oficio, en cuyo caso deberán remitir directamente las actuaciones al órgano que considere competente, con conocimiento del administrado⁴.

7. Que, el numeral 61.1) del artículo 61° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General", establece como uno de los requisitos de validez⁵ de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que, el numeral 4) del artículo 427° del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria en el presente procedimiento administrativo⁶, establece que cuando carezca de competencia, el juez deberá declarar improcedente la demanda⁷.

10. Que, la Dirección Regional de Saneamiento de la propiedad, asumió competencia de la función n) del artículo 51° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", viene orientando su accionar hacia el saneamiento físico legal de predios rurales individuales, tanto de origen del Estado como de origen particular con



⁴ Ley N° 27444 Título Preliminar

Artículo IV°.- Principios del procedimiento administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo. (...)

Artículo VIII°.- Deficiencia de Fuentes

Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les propongan por deficiencia de sus fuentes; en tales casos acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a estas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad.

Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil

⁵ **Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos**

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. **Competencia.-** Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

2. **Objeto o contenido.-** Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

3. **Finalidad Pública.-** Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.

4. **Motivación.-** El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

5. **Procedimiento regular.-** Antes de su emisión, el acto debe ser convalidado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación."

⁷ Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil

Artículo 427°.- Improcedencia de la demanda.-

El Juez declarará improcedente la demanda cuando: (...)

4. Carezca de competencia; (...)

fin de titulación y registro al amparo del Decreto legislativo N° 1089-2010-VIV y su Reglamento el Decreto Supremo N° 032-2008-VIV y de aquellas que pretenden incorporar a la pequeña agricultura Decreto Supremo N° 026-2003-AG.

11. Que, en el presente caso de la documentación remitida se ha verificado que el otorgamiento de tierras eriazas cuestionadas se habría dado en atenciones de requerimientos del año del 2012 a la Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad de Ica ahora **Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica** para que en el ámbito de aplicación del Decreto Supremo N° 026-2003-AG "Otorgamiento en venta directa de tierras eriazas conforme a la segunda disposición complementaria de la Ley N° 26505, modificada por la primera de las disposiciones complementarias y finales de la Ley N° 27887, para fines de pequeña agricultura en un principio", entidad que se encargó de evaluar y analizar, determinó aprobar los actos mediante las Resoluciones Jefaturales N°00220; N°00221 y 503-2016-GORE-ICA-PRETT del 28 de enero y 22 de abril de 2016, respectivamente.



12. Que, además se ha verificado que "el predio" se trata de un terreno eriazo, desocupado, según lo constado en la inspección técnica del 5 de marzo de 2015 por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, que se encuentra en el ámbito de zona catastrada, por lo que ha asignado en un área de mayor extensión diversos Códigos Únicos Catastrales conforme se podría observar en las partidas N° 11039824, N° 11039823, N°11039825; N° 111039822, N°11039821 y N°11036760 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, por el órgano competente Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica, quien se encarga de los programas de titulación rural en dicha zona.

13. Que, siendo así, la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" establece que no están comprendidos en la presente directiva los predios estatales que son materia de proceso de **formalización, titulación, privatización** o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales.

14. Que, en ese sentido, corresponde declarar que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales no es competente para evaluar y resolver la petición de venta directa presentada, toda vez que el **Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica** ha asumido jurisdicción en esa zona en virtud de la competencia de funciones asumidas por ley.

15. Que, en consecuencia, la petición de venta directa deviene en improcedente por lo que se debe disponer la declinación de competencia a favor del Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica y poner en conocimiento de la presente resolución al "solicitante".

16. Que, por otro lado es pertinente recalcar que los actos emitidos porque informe sobre los resultados de las denuncias y procesos judiciales correspondientes informar en cuanto a la denuncia tramitada ante la Subdirección de Supervisión

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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Ley N° 27444, Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N°303-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2017

SE RESUELVE:

Artículo 1. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada **PETER BLOK**, respecto de "el predio", por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 257-2017/SBN-DGPE-SDDI

Artículo 2°.- Disponer que, una vez que quede firme la presente resolución en sede administrativa, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales remita copia certificada de los actuados del presente caso al Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica.

Artículo 3°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI N°5.2.1



Maria del Pilar Pineda Flores

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