

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 358-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 046-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por el **OBISPADO DE ICA**, representado por el Monseñor Héctor Eduardo Vera Colona, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 216 327,80 m², ubicado en distrito de Yauca del Rosario, 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"), 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 18 de febrero de 2013 (S.I. N° 02600-2013), el **OBISPADO DE ICA**, representado por el Monseñor Héctor Eduardo Vera Colona (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de "el predio". Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento de identidad del representante de "el administrado" (fojas 7); **b)** copia simple de la Resolución Suprema N° 190-2009-JUS del 20 de noviembre de 2007 (fojas 8); **c)** copia simple de la consulta RUC N° 20148065803 (fojas 9); **d)** copia simple de la boleta única del litigante N° 333129 (fojas 11); **e)** copia simple de poder por acta (fojas 14); **f)** copia simple de poder para pleitos a favor de Carlos Cortez Castro y otros (fojas 15); **g)** hoja resumen del impuesto predial del año 1977, 1978, 1985, etc. (fojas 34); **h)** copia simple, de la partida registral N° 11068468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI, Sede Ica (fojas 48); **i)** copia simple de la memoria descriptiva del predio denominado "Rosario de Yauca" (fojas 51); **j)** copia simple del plano perimétrico – ubicación PP-001-2012-MDYR/A de abril de 2012 (fojas 54); **k)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ica, Zona Registral



N° XI, Sede Ica el 14 de septiembre de 2012 (fojas 55); **l**) memoria descriptiva de junio de 2011 (fojas 57); **m**) fotografías (fojas 58); y, **n**) plano perimétrico y localización de junio de 2011, Lámina PL-01 (fojas 71).

4. Que, mediante Oficio N° 0032-2013-OBI-DALE presentado el 17 de mayo de 2013 (S.I. N° 08712-2013) (fojas 72), "el administrado" remitió documentación adicional; asimismo, solicitó se realice una inspección técnica a "el predio". Para tal efecto, presentó, entre otros, la documentación siguiente: **a**) copia simple del escrito del 30 de enero de 2013 (fojas 73); **b**) copia simple de la Resolución N° 03 emitida por el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica el 10 de enero de 2013 (fojas 77); **c**) Resolución N° 02 emitida por el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica el 29 de octubre del 2012 (fojas 88); etc.

5. Que, mediante Oficio N° 0044-2013-OBI-DALE presentado el 2 de agosto de 2013 (S.I. N° 13725-2016) "el administrado" remitió documentación adicional, a fin de evaluar su solicitud de venta. Para tal efecto presentó, entre otros, lo siguiente: **a**) copia simple del informe N° 001-2012-MDRY/JCCM del 5 de enero de 2012 (fojas 137); **b**) copia simple de la memoria descriptiva - perimétrico del Centro Poblado Rosario de Yauca del 5 de septiembre de 2011 (fojas 139); **c**) copia simple del partida registral N°11068468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI - Sede Ica (fojas 143); **d**) copia simple del Oficio N° 0671-2013-Z.R.N. N° IX-GR del 17 de julio de 2013 (fojas 145); **e**) copia simple del Informe N° 119-2013-ZRN°XI-ORI del 17 de julio de 2013 (fojas 146); y, **f**) relación de verificadores emitido por la Oficina Registral de Ica (fojas 117).

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° 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).

7. 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"

8. 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".

9. 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

10. 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.





RESOLUCION N° 358-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, el 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 una actuación administrativa.

12. 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.

13. 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° 1325-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de septiembre de 2016 (fojas 150) actualizado mediante Informe N° 071-2018-SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018 (fojas 157 y 158), y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio" se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i) Un área de 195 847,94 m² (90.53%) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Distrital del Yauca en la en la Partida Registral N° 11068468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI-Sede Ica, con CUS 59006.

Sobre el particular, se procedió a revisar la Partida Registral 11068468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI-Sede Ica, observándose que corre inscrito en el Asiento C001 y C002 la inscripción provisional y definitiva, respectivamente, de la titularidad del área en mención, a favor del Estado Peruano – Municipalidad Distrital del Yauca; en mérito la Ley 26512, D.S. 130-2001-EF y la Resolución de Alcaldía N° 094-2012-MDYR/A. No obstante, corre inscrito en el Asiento D00001 la anotación de oposición a la inscripción registral, por mandato judicial, en virtud de la Sentencia (Resolución N° 25) del 01 de junio de 2016, con la cual se declaró fundada en parte la demanda de oposición a la inscripción registral interpuesta por la Diócesis de Ica – Obispado contra la citada municipalidad, no habiéndose ordenado la cancelación de la inscripción de titularidad de referida comuna esta continua siendo titular.

- ii) Las áreas de 20 361,52 m² y 118,34 m² (9.47%) sin continuidad física, se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado.



14. Que, de acuerdo a lo expuesto, el 90.53% de “el predio” no es de titularidad del Estado representado por esta SBN, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, según lo señalado en el noveno considerando de la presente resolución. En relación al 9.47% de “el predio”, no se puede evaluar su disposición en tanto no cuenta con antecedentes registrales, de conformidad con el artículo 48° de “el Reglamento”¹, motivos por los cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

15. Que, corresponde a esta Subdirección remitir la documentación técnica correspondiente a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, a fin que evalúe la primera inscripción de dominio del área que se encuentra sin inscripción registral, de conformidad con el literal f) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, el Informe de Brigada N° 1325-2015/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 20 de septiembre de 2016, y los Informes Técnicos Legales N° 413, 414 y 415-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio de 2018.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **OBISPADO DE ICA**, representado por el Monseñor Héctor Eduardo Vera Colona, de conformidad con lo expuesto en la presente Resolución.

Artículo 2°.- PONER DE CONOCIMIENTO de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Artículo 4°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.



Regístrese, y comuníquese.

MPPF/mlmo-glla
P.O.I N° 8.0.1.8



Pilar Pineda Flores
PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

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. (...)