

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 370-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 222-2018/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por **GRICELDA CÁRDENAS SOVERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 299 828,25 m² ubicado en el sector Samba Canuta, distrito de Salas, 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 12 de marzo de 2018 (S.I. N° 07918-2018), Gricelda Cárdenas Sovero, (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del certificado de cancelación de autovaluo y alcabala del año 1990 emitida por la Municipalidad Distrital de Salas el 28 de noviembre de 2001 (fojas 3); **2)** copia legalizada del Oficio N° 1948-97-RLW-DSRA-I-PETT.CR/ICA emitida el 12 de septiembre de 1997 (fojas 4); **3)** copia legalizada del Oficio N° 219-85-DR.VII-I-DRA.AR emitida por la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura (fojas 5); **4)** copia legalizada del Oficio N° 2355-95-RLW-DSRAI-PETT.CR/ICA emitida el 6 de diciembre de 1995 (fojas 6); **5)** copia legalizada de la Certificación N° 146 emitida el 25 de junio de 1996



(fojas 7); **6)** copia certificada de la Certificación N° 017-99-CTAR-DRA-I/ATDRI emitida por la Dirección Regional de Agricultura de Ica el 28 de abril de 1999 (fojas 8); **7)** copia legalizada de la Resolución Directoral N°059-94-RLW-SAG-ICA emitida el 23 de marzo de 1994 (fojas 9); **8)** copia certificada del Oficio Circular N° 493-95-RLW-SAG-I/PETT.CR-I emitido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural de la Dirección Sub Regional Agraria - Ica de 14 de julio de 1995 (foja 11); **9)** copia legalizada del Oficio N° 438-92-RLW-SAG-I-DRN.DR/SRA.AR emitida por la Dirección de Recursos Naturales y Desarrollo Rural el 7 de diciembre de 1992 (foja 12); **10)** copia legalizada del Contrato Privado de Traspaso y Venta de Mejoras celebrado entre Manuel A. Luna Céspedes, Victoria D. Orellana de Luna y Gricelda Cárdenas Sovero de 18 de octubre de 1989 (fojas 13); **11)** copia legalizada del Oficio N° 2220-2007-GORE-DRAG-I/ATDRI emitida por la Dirección Regional Agraria de Ica de 4 de octubre de 2007 (fojas 15); **12)** copia legalizada del aviso oficial emitido el 17 de septiembre de 1992 (fojas 16); **13)** copias legalizadas de los recibos N° 0843, 0853, 0852, 0842, 423, 0848, 0847 y 0811 emitidas por la Municipalidad Distrital de Salas – Guadalupe (fojas 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25 y 27); **14)** copias legalizadas del impuesto a la alcabala N° 005 y 0026 emitidas por la Oficina de Rentas de la Municipalidad Distrital de Salas el 18 y 21 octubre de 1989 (fojas 23, 24, 26, 27 y 28); **15)** esqueta de observación emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica el 13 de octubre del 2017 (fojas 29); **16)** informe técnico N° 3404-2017-Z.R. N° XI / UREG-ICA emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica el 13 de octubre del 2017 (fojas 31); **17)** plano de ubicación y perimétrico (UP-1) correspondiente a “el predio”(fojas 33); **18)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de setiembre del 2017 (fojas 34); **19)** partida registral N° 11059369 emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 35); y, **20)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 39).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del 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 de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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...”.

6. 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.

7. 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 370-2018/SBN-DGPE-SDDI

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 482-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (fojas 40), en el cual se concluye que: i) se encuentra inscrito a favor de la Dirección Regional Agraria de Ica del Gobierno Regional de Ica en la partida registral N° 11013808 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, en virtud de la Resolución N° 147-2009/SBN-GO-JAD del 5 de octubre de 2009 que resolvió, entre otros, aprobar la transferencia predial a título gratuito otorgada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, signado con CUS N° 20018 (fojas 41); y, ii) existe duplicidad registral¹ entre la cita partida registral N° 11013808 y la partida registral N° 11059369 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, inscrita a favor de la Sociedad Agrícola Coscalla (fojas 46), lo que ha sido corroborado con el certificado de búsqueda catastral presentado por “la administrada” (fojas 29).

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se puede determinar que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución sólo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

1 Artículo 56.- Definición

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.





De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 648-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0428-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **GRICELDA CÁRDENAS SOVERO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo segundo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 8.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES