



RESOLUCIÓN N° 591-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 516-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **WALTER CHUQUISPUMA MANRIQUE y AZUCENA CONGRIA LAURA VILCAMIZA** mediante la cual peticionan la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 24 736,31 m², ubicado en el Sector Pampa de Ñoco distrito Alto Laran, Provincia de Chincha, Departamento de Ica, inscrito en favor del Estado, en la Partida P21002886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N° XI-Sede Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud presentada el 24 de junio de 2016 (S.I. N° 16737-2016), por Walter Chuquispuma Manrique y Azucena Congria Laura Vilcamiza (en adelante “los administrados”) solicitan la venta por subasta pública de “el predio”, que según indican vienen poseyendo (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Resolución N° 04 del expediente N° 00351-2016-0-1408-JR-PE-02 (fojas 3); **b)** copia simple del escrito presentado el 29 de marzo de 2016 (S.I. 07070-2016) (fojas 5); y, **c)** copia simple de la partida P21002886, emitida por la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 9).

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 sólo **bajo la modalidad de subasta pública** y, excepcionalmente, por compraventa directa. Cabe señalar que, el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, que regula los “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013, derogada por la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por la Resolución N° 048-2016/SBN del 30 de junio de 2016 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 06 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, asimismo, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto en la Única Disposición Transitoria de “la Directiva N° 001-2016/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

6. Que, de conformidad con el citado artículo 74° de “el Reglamento”, establece que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento el último párrafo del citado dispositivo reglamentario prevé que el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la Entidad a iniciar el procedimiento de venta.

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 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 administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

9. Que sin perjuicio de ello, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 989-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2016 (fojas 10) según en el cual se concluyó, entre otros, lo siguiente:

“(…)

4.1 Por lo antes expuesto y en vista que en la Base Única SBN, no se encuentra registrada ni actualizada la Partida P21002886 del Registro Predial Urbano, se efectuó la evaluación técnica de “el predio”, en la Base Gráfica de Registros Públicos de la Provincia de Chincha del año 15.09.2011 y que insertado el polígono de “el predio”, se verifica que éste recae en ámbito donde se consigna el N° de título N° 02347-12/09/2001 y que realizado la consulta en la página Extranet SUNARP de estado de títulos éste corresponde a la Partida N° P21002886, superponiéndose de manera gráfica:

- Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor de la **Superintendencia de Bienes Nacionales-SBN** en la Partida N° **P21002886** del registro predial urbano de la Oficina Registral de Chincha, el cual fue transferido por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI mediante la Resolución N° 0260-2010-COFOPRI/OZIC de fecha 02/09/2010, con un área inscrita de 16 387 100,00 m². Cabe indicar que esta partida fue independizado de la partida matriz 40004190 y migrado de la partida N° 11017754 del Registro de Predios de Chincha, solicitado por la COFOPRI al encontrarse realizándose el proceso de Formalización del referido predio en virtud de la Ley N° 28923, conforme se indica en la Esquela de Observación del 13.01.2016 adjuntado por el administrado.

(…)



RESOLUCIÓN N° 591-2016/SBN-DGPE-SDDI



4.3 A fin de verificar si éste corresponde a un predio urbano o si se encuentra dentro de la zona de expansión urbana, se efectuó la búsqueda del plano de zonificación vigente del distrito Alto Laran, de la provincia de Chincha, sin embargo no se ubicó el plano de zonificación de dicho distrito, por lo que no es posible determinar la zonificación asignada y la compatibilidad del uso de "el predio".

4.4 Visualizado "el predio" en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológica y Catastral Minero, del INGEMMET), éste se encuentra, totalmente (100%) en ámbito de la concesión Minera denominada " CANTERA ÑOCO-84 ", cuyo titular referencial de dicha concesión es Gilberto Giorffino Neyra , signado con código N° 10010840X01 en estado TITULADO, asimismo, se aprecia que se encuentra dentro del ámbito de influencia del Gasoducto Perú LNG, mas no se ve afectado por la tubería de Gas, en tanto que "el predio" se ubica a una distancia aprox. de 360 ml.
(...)

4.7 Visualizado "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se verifica que desde el año 2000 (imagen que se tiene a partir de esa fecha) hasta el mes de abril de 2010, no se visualiza ocupación ni actividad agrícola sobre "el predio", siendo este un terreno eriazo, sin embargo a partir de noviembre de 2011 hasta marzo de 2016, "el predio" estaría siendo ocupado por viviendas de manera progresiva con el transcurrir del tiempo, sin embargo no se encuentra delimitado perimétricamente, además de ello, se observa que por el lado norte colinda con terrenos de cultivo. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.
(...)"



10. Que, de lo señalado anteriormente se desprende que si bien es cierto "el predio" corre inscrito en la partida registral N° P21002886 a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, no obstante ello nos encontramos frente a un procedimiento de oficio.

11. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, la solicitud presentada por "los administrados" resulta improcedente. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección evaluará en su oportunidad la disposición de "el predio" mediante Subasta Pública, y de ser procedente, se informará de la respectiva convocatoria a través de la página web de la SBN.

12. Que, por otro lado, respecto al presente tráfico de terrenos que señalan "los administrados" corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN; Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0692-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2016.

SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta por subasta pública presentada por **WALTER CHUQUISUMA MANRIQUE y AZUCENA CONGRIA LAURA VILCAMIZA**; por los fundamentos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

TERCERO: Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión conforme a lo señalado en el décimo segundo de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI. 5.2.7.3




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