

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 821-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de noviembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 860-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LA ASOCIACION "AMPLIACIÓN DE CENTRO POBLADO VILLA ROTARY NUEVA ESPERANZA"**, representada por **VICTOR RENAN CAHUAS ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** un área de 1 845 355,77 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito 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 (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 10 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31153-2016), la Asociación "Ampliación de Centro Poblado Villa Rotary Nueva Esperanza", representada por Víctor Renan Cahuas Rojas, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa y/o Subasta Pública de "el predio", (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple de la partida N° 11077873 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ica Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 6); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 18 de diciembre de 2014 por la SUNARP (fojas 16); **d)** copia simple de la memoria descriptiva de diciembre de 2014, suscrito por el ingeniero civil Nicasio H. Pillohuaman Flores (fojas 19); **e)** copia simple del plano perimétrico de agosto de 2005, suscrito por ingeniero civil Emiliano Ramos Flores (fojas



22); **f)** copia simple del certificado de zonificación y vías del 18 de noviembre de 2014, emitido por la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 23); y, **g)** copias simples de las constancias de vivencia del 19 de septiembre de 2016, emitido por el Juez de Paz Accesitaria del distrito Salas Guadalupe – Ica (fojas 25 al 29).

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**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.



6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.

7. 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.



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

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1725-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2016 (fojas 30); por el cual se concluyó lo siguiente:

“(...)

4.1 Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos en Datum PSAD56, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que resulta un área de 1 845 741,99m<sup>2</sup> (está dentro de la tolerancia del 1%), concordante con el área indicada en la S.I N° 31153-2016, asimismo, se superpone de la siguiente manera:



## RESOLUCIÓN N° 821-2016/SBN-DGPE-SDDI

- Parcialmente con **410 245,80m<sup>2</sup> (22.23%)**, en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Ica en la Partida N° 11013808 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica, con registro SINABNIP N° 1259 y CUS N° 20018.

4.2 Por otro lado, realizada la consulta en la Base Gráfica referencial de Registros Públicos del distrito de Ica, que obra en esta Superintendencia, "el predio", se superpone de la siguiente manera:

- Parcialmente con **410 245,80m<sup>2</sup> (22.23%)**, en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Ica en la Partida N° 11013808 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ica
- Totalmente superpuesto en el ámbito de la Partida N° **40014296** del registro de predios de la Oficina Registral de Ica. Inscrito a favor de **Y&R Agrícola Dushedare Empresa Individual de Responsabilidad Limitada** del registro de predios de la Oficina Registral de Ica.

En tal sentido de lo antes señalado, se verifica que existe duplicidad entre las partidas N° 40014296 y N° 11013808 (22.23%), en tanto que gráficamente se superponen entre sí, y que, habiéndose efectuado la consulta pertinente, se verifica que, éstas aún no han sido cerradas.

4.3 De la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral del 25.09.2014, presentado por "el administrado", se corrobora que concuerda con la evaluación antes efectuada, en tanto que señala que "el predio" se encuentra parcialmente inscrito en la partida N° 11013808 del Registro de Predios de Ica, parcialmente en la Partida N° 440014296 del Registro de Predios de Ica. Así mismo indica que la partida 40015286 no cuenta con título archivado.

4.4 Se procedió a visualizar "el predio" en las imágenes del programa Google Earth, y el Street View, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, dichas imágenes corresponden a las fechas 01/03/2003 (Imagen 1), 26/04/2010 (Imagen 2) y 19/01/2013 (Imagen 3), en las que se observa que: en el año 2003, "el predio" se encontraría como terreno eriazo, con relieve plano de suelo arenoso ; en el año 2010, dicha situación continuaría.; finalmente en el año 2013, "el predio" sigue siendo terreno eriazo, y que por el lado Noreste colinda con terrenos de cultivo los cuales han ido avanzando en dirección de "el predio" con el paso del tiempo. Sin embargo, no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.5 Se revisó el Certificado de Zonificación y Vías N° 0281-2014-SGOPC-MPI, expedido por la Municipalidad Provincial de Ica, el cual determinó **que "el predio" no se encuentra dentro del plano de zonificación y vías**, por lo que se infiere que se encuentra en zona eriaza.

4.6 Por último, de acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por derechos mineros, áreas naturales protegidas, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario, sin embargo según las coordenadas presentadas, se verifica que "el predio" por el lado Este colinda con el resto Arqueológico "Cerro Prieto", asimismo a fin de ratificar dicha información se recomienda solicitar opinión del Ministerio de Cultura, a fin de desvirtuar la existencia de superposición de "el predio" con dicho ámbito.

(...)"

**11.** Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede, así como de la revisión del certificado de búsqueda catastral del 18 de diciembre de 2014, adjuntado por "el administrado" (foja 16), y de la evaluación de las aludidas partidas Nros. 40014296 y 11013808 (fojas 33 y 39), se advierte que "el predio" se superpone: **i)** 100% en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de Y&R Agrícola Dushedare Empresa Individual de Responsabilidad Limitada en la partida N° 40014296 (foja 36); y, **ii)** 22.23% parcialmente en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Ica en la partida N° 11013808 (foja 39), en mérito de la Resolución N° 147-2019/SBN-GO-JAD del 5 de octubre de 2009 (foja 56), mediante la cual esta Superintendencia transfiere a título gratuito a favor de dicha entidad con la finalidad que realice el saneamiento físico legal y posterior adjudicación de tierras con fines agrícolas, acto inscrito en el asiento C00003 de la referida partida, asimismo, se encuentra sujeta a



la causal de reversión en caso que no cumpla con la finalidad para la cual se trasfiere, de conformidad con lo previsto en el Artículo 69° de “el Reglamento” de la “Ley”.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; existiendo además duplicidad registral<sup>1</sup> entre las aludidas partidas (artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos); razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa y/o subasta pública presentada por “el administrado”, de conformidad con la normativa glosada en el octavo, noveno y décimo considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión que sobre la partida registral N° 11013808, se encuentra inscrita la causal de reversión en el asiento D00003 de la referida partida, a fin de ser evaluado conforme a sus atribuciones, una vez quede consentida la presente Resolución de conformidad con el literal e) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General; y el Informe Técnico Legal N° 0963-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LA ASOCIACION “AMPLIACIÓN DE CENTRO POBLADO VILLA ROTARY NUEVA ESPERANZA”**, representada por **VICTOR RENAN CAHUAS ROJAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- PONER EN CONOCIMIENTO** a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.8

  
  
ABOG. Carlos Reategui Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> 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.