

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 150-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de Marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 759-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MICULLA DE REFOSTERACION AGRARIA Y PECURIA**, representado por su presidente Jacinto Huaman Quispe, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 34 429,00 m², ubicado en el Sector Miculla distrito de Pachia, provincia y departamento de Tacna, 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 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 escrito presentado el 18 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27283-2015) la **Asociación Miculla de Refosteracion Agraria y Pecuria** representado por su presidente Jacinto Huaman Quispe (en adelante "la Asociación") solicita la entrega provisional y posterior venta directa respecto de "el predio" mediante la causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Jacinto Huaman Quispe (fojas 6); **b)** Copia literal respecto de la partida electrónica N° 11070262 correspondiente a "la

Asociación" página 7 emitida el 27 de octubre de 2015 por la Oficina Registral de Tacna Zona N° XIII – Sede Tacna (fojas 7); **c)** Certificado de Vigencia de Poder del presidente de "la Asociación" emitida el 27 de octubre de 2015 por la Oficina Registral de Tacna Zona N° XIII – Sede Tacna suscrita por Alexander Miranda Camacho Abogado Certificador (fojas 8); **d)** Copia simple de una Carta de Renuncia del 31 de octubre de 2015 (fojas 11); **e)** Certificado de Búsqueda Catastral Observado respecto de "el predio" emitido el 6 de octubre de 2013 por la Oficina Registral de Tacna Zona N° XIII – Sede Tacna (fojas 12); **e)** Copia certificada del Acta de Constatación emitida el 7 de agosto de 2008 por el Juzgado de Paz del Distrito de Pachia (fojas 15); **f)** Memoria descriptiva respecto de "el predio" de agosto de 2015 suscrito por Ingeniero Agrónomo Víctor H. Barrientos Bendezu (fojas 18); **g)** Plano Perimétrico, Ubicación y Localización Lamina 01 respecto de "el predio" de agosto de 2015 suscrito por Ingeniero Agrónomo Leonardo S. Pérez Rosas (fojas 19); y, **h)** 8 Fotografías a color respecto de un inmueble (fojas 20).



4. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2016 (S.I. N° 02100-2015) "la Asociación" reitera su solicitud de entrega provisional de "el predio" (fojas 24). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Jacinto Huaman Quispe (fojas 26); **b)** Copia simple del acta del 17 de febrero del 2015 de "la asociación" (fojas 27).

5. 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" y ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva).

6. Que, en consideración lo señalado en el considerando presente, debemos señalar que de conformidad con el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y **adjudicar** los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

7. Que, mediante Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 3 de noviembre de 2005, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Tacna, transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal.

8. Que, por otro lado, es preciso indicar que el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de "la Ley", concordado con el artículo 32° del "Reglamento" establece que los predios del Estado, identificados como de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional, permanecerán bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y/o de la entidad pública titular del bien o responsables del proyecto, de conformidad con la normatividad vigente y lo establecido en el reglamento de la indicada ley. Por tanto, dichos predios no forman parte de la transferencia de competencias descrita líneas arribas.

9. Que, de lo expuesto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, se concluye que desde el 24 de julio de 2006, la Región Tacna es competente para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción. A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en





RESOLUCIÓN N° 150-2016/SBN-DGPE-SDDI

proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de la Ley, concordado con el artículo 32° de "el Reglamento".

10. Que, en ese sentido, cuando se haya efectivizado la transferencia de competencia en favor de alguna de las Regiones, son aquellas, por regla general, las competentes para administrar y adjudicar los terrenos que se encuentran dentro de su jurisdicción; siendo la excepción a dicha regla, cuando el predio sea de alcance nacional o sea un proyecto de interés nacional, en cuyo caso, la competencia recaerá en esta Superintendencia. **Por tanto, a fin de establecer la autoridad competente de tramitar el presente procedimiento administrativo, resulta indispensable la emisión del respectivo informe técnico en donde se determine si se trata de un predio de alcance nacional o es un proyecto de interés nacional.**

11. Que, en el caso concreto, efectuada la evaluación técnica de la documentación presentada se elaboró el Informe de Brigada N° 170-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2016 (fojas 30), según el cual concluye:

(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que "el predio" se encuentra totalmente en ámbito que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado, asimismo en dicho ámbito no es posible determinar sus antecedentes registrales, tal como indica el Certificado de Búsqueda Catastral antes mencionado.

4.2 Revisada la Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10, de fecha 24.07.2006, el cual indica que desde el 03 de Noviembre de 2005 suscrita por el Ministro de Economía y Finanzas y el Presidente Regional de Tacna, se transfirió a dicho gobierno regional la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

(...)

12. Que, de la documentación presentada por "la Asociación" técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra en el departamento de Tacna y, además que, de los antecedentes que obran en esta Superintendencia el mismo no constituye un predio de alcance nacional ni proyecto de interés nacional, razón por la cual esta SBN carece de competencias para tramitar acto alguno de disposición; debiendo el **Gobierno Regional de Tacna**; evaluar la primera inscripción de dominio de conformidad con la normativa glosada en el décimo primer considerando de la presente resolución y el artículo 48 de "el Reglamento"¹ concordado con el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN"²; por lo tanto, se entiende que "el predio" forma parte de la transferencia de funciones efectivizadas en favor del **Gobierno Regional de Tacna**; en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada y disponer su archivo correspondiente.

¹ "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 (...).

² 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.



13. Que, en ese sentido, es de competencia del Gobierno Regional de Tacna la evaluación de vuestro pedido de venta directa respecto de "el predio". Por ello, de conformidad con lo establecido en el numeral 1) del artículo 130° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se remite la solicitud y sus anexos al mencionado Gobierno Regional, a fin de que se atienda según sus competencias; debiendo dejarse copias fedateadas de las piezas más relevantes en autos.

14. Que, respecto al extremo de la entrega provisional solicitada por "la Asociación" carece de objeto pronunciarse al respecto, toda vez que esta Superintendencia no tiene competencia para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de "el predio".

15. Que, habiéndose determinado a través de los considerandos precedentes de la presente resolución la improcedencia de la solicitud de venta directa, corresponde declarar la improcedencia del pedido de entrega provisional de "el predio".

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico - Legal N° 171-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MICULLA DE REFOSTERACION AGRARIA Y PECURIA**, representado por su presidente Jacinto Huaman Quispe, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Remitir al Gobierno Regional de Tacna la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MICULLA DE REFOSTERACION AGRARIA Y PECURIA**, representado por su presidente Jacinto Huaman Quispe, conforme a lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

5.2.1.8

