



RESOLUCIÓN N° 032-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 023-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARTIN OCTAVIO TORRES DE LA GALA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 89,3038 has, ubicado en el distrito de la Joya, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en las partidas registrales N°s 04001242 y 04001243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N° XII, con CUS N° 53295 y 53294 respectivamente, 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 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 el Oficio N° 1344-2014-GRA/OOT presentado el 12 de diciembre de 2014 (S.I. N° 27573-2014), el Gobierno Regional de Arequipa traslada la solicitud de venta directa formulada por Martin Octavio Torres De la Gala Delgado (en adelante "el Administrado"), quien peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico y topográfico de marzo 2007 (fojas 5); **b)** copia simple de documento de identidad de Martin Octavio Torres de la Gala Delgado (fojas 6); **c)** copia simple acta de constatación del 8 de marzo de 2010 (fojas 7); **d)** copia simple del escrito presentado el 12 de febrero de 2010 ante el Gobernador del Distrito de La Joya(fojas 9); **e)** copia simple de certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de



Predios de Arequipa el 24 de noviembre de 2011 (fojas 10); **f**) memoria descriptiva de marzo de 2007 (fojas 11); **g**) cd que contiene planos (fojas 13); y, **h**) partida registral N° 00011517 expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa el 10 de octubre de 2011(fojas 14).

4. 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 ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/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° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada 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”).

5. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva N° 006-2014/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 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° del “Reglamento”.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

8. 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.

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

10. 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 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, 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,





RESOLUCIÓN N°

032-2016/SBN-DGPE-SDDI

administrar y **adjudicar** los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

12. Que, mediante Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Arequipa, transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal.

13. 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 arriba.

14. Que, de lo expuesto en el undécimo y duodécimo considerandos de la presente resolución, se concluye que desde el 26 de mayo de 2006, la Región Arequipa 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 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".

15. 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.**

16. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente y como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 282-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2015 (fojas 16), ampliado mediante Informe de Brigada N° 23-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 23), según el cual, concluyó, en lo siguiente:

"(...)

4.1 Existe discrepancia entre el área señalada en el documentación técnica y generada con el cuadro de datos técnicos (94.2674 Ha), con el área solicitada (89.3038 Has).

4.2 De acuerdo a la base grafica SBN, la cual ha incorporado poligonos CUS referenciales, en el ámbito del predio graficado (94,2674 ha), se observa de la siguiente forma:

- Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la **Ficha N° 11517 (partida registral N° 04001242)** de la Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa-Zona Registral N° X11-Sede Arequipa, con registro SINABIP N° 7540, Libro Arequipa, CUS N° 53295, el cual se encuentra **afectado a favor del Ministerio de Defensa –Fuerza Aérea del Perú N° 3** para que lo destine al Polígono de Tiro N° 2 y otras instalaciones destinadas a las funciones de defensa y seguridad nacional, según Resolución N° 042-89-VC-6600 del 10 de abril de 1989; con un área de 93,4195 ha, que corresponde al **99.10 % del área solicitada**.
- Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la **Ficha N° 11518 (partida registral N° 04001243)** de la Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa-Zona Registral N° X11-Sede Arequipa, con registro SINABIP N° 7539, Libro Arequipa, CUS N° 53294, el cual se encuentra **afectado a favor del Ministerio de Defensa –Fuerza Aérea del Perú N° 3**, según Resolución N° 041-89-VC-6600 del 10 de abril de 1989; con un área de 0,7019 ha, que corresponde al **0.74 % del área solicitada**.
- Parcialmente en ámbito donde no se observa gráficamente inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, con una área de 0.1459 ha, que corresponde al **0.16 % del área solicitada**.
- De acuerdo a lo indicado en puntos anteriores, **el 99.84% del predio**, que se encuentra afectado al Ministerio de Defensa –Fuerza Aérea del Perú N° 3, está considerado **como bien de dominio público y bien de alcance nacional**.

(...)

17. Que, de acuerdo a lo señalado en el numeral 4.1) de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente se advierte que existe discrepancia entre la documentación técnica, el cuadro de datos técnicos (94.27454 ha) y el área consignada en la solicitud de venta directa (89.30 ha). No obstante ello, a efectos de elaborar el aludido informe de brigada y de esta forma poder identificar gráficamente "el predio" esta Subdirección ha tomado como referencia el área del polígono generado por la documentación técnica presentada por "el Administrado".

18. Que, en atención al informe descrito en el considerando precedente y de la evaluación de los antecedentes registrales de las partidas N° 04001242 y 04001243 (fojas 26 y 27), se concluye lo siguiente:

18.1 En relación de las áreas afectadas en uso:

- 93 419 ha que constituye el 99.10% de "el predio" se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea del Perú N° 3, para que sea destinado a polígono de Tiro N° 2 Capitán FAF Jesús Saez Guillen y otras instalaciones destinadas a funciones de defensa y seguridad nacional, en virtud de la Resolución Directoral Nro. 042-89-VC-6600 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción – Dirección Regional de Arequipa el 10 de abril de 1989, conforme se advierte en el Asiento C002 de la Ficha N° 11517 que continua en la partida registral N° 04001242 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N° XII.
- 0.7019 ha que constituye el 0.74% de "el predio", se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea del Perú N° 3, en virtud de la Resolución Directoral Nro. 041-89-VC-6600 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción – Dirección Regional de Arequipa el 10 de abril de 1989, conforme se advierte en el Asiento C002 de la Ficha N° 11518 que continua en la partida registral N° 04001243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa –Zona Registral N° XII.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, está demostrado que el 99.84% de "el predio", se superpone con áreas que se encuentran afectadas en uso a favor del



RESOLUCIÓN N°

032-2016/SBN-DGPE-SDDI

Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea del Perú, las cuales constituyen además un bien de alcance nacional¹, no pudiendo ser objeto de acto de compraventa; salvo que se haya producido su desafectación de conformidad con la normativa especial para la disposición de inmuebles del Sector Defensa, Ley N° 29006 y el Decreto Supremo N° 021-2007-DE-SG.



18.2 En relación del área sin inscripción registral

- 0.1459 ha equivalente al 0.16 % de "el predio", se encuentra sin inscripción registral, a favor del Estado, no constituye además un predio de alcance nacional ni proyecto de interés nacional, razón por la cual esta Superintendencia carece de competencias para tramitar acto de disposición alguno; debiendo el **Gobierno Regional de Arequipa**; 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"² concordado con el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN"³.

19. Que, en tal sentido, ha quedado probado respecto de "el predio" lo siguiente: i) 99.84% de "el predio", se superpone con áreas que se encuentran afectadas en uso a favor del Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea del Perú; y el ii) 0.16 % de "el predio", se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado, debiendo el **Gobierno Regional de Arequipa** quien evalúe la primera inscripción de dominio, de acuerdo a sus competencia; razones por las cuales la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, y teniendo en cuenta que según "el administrado" "el predio" estaría ocupado, corresponde derivar el presente expediente a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que realice las acciones de supervisión de "el predio", en la medida que el literal i) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N°016-2010-VIVIENDA, establece que dicha

¹ Artículo 2 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

(...)

2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

c) Bienes de alcance nacional.- Constituyen bienes de alcance nacional los siguientes:

(...)

c.3) La infraestructura y equipos de la Defensa y Seguridad Nacional, Orden Interno, Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional.

² 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 (...).

³ 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.



Subdirección, vela por que las Entidades –entre las se encuentra el Ministerio de Defensa y sus Órganos de Ejecución–, adopten mecanismos para la administración y control de sus bienes y de aquellos que se encuentran bajo su competencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 002-2007/SBN, el Decreto de Urgencia N° 071-2001, la Resolución 035-2011/SBN-SG y la Resolución N° 054-2013/SBN-SG y los Informes Técnicos Legales N° 18 y 19-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IIMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MARTIN OCTAVIO TORRES DE LA GALA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO: Derivar el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, para que realice las acciones de supervisión, de conformidad con el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

CRS/mlmo-glla
POI 5.2.1.6



ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Supervisión, S.B.N.