



## **RESOLUCIÓN N° 086-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 02 de febrero de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 907-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PETRONILA CHAMBILLA CHURA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** un área de 2 062,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Para Grande, lateral B, Centro Poblado Menor A.B Leguía, distrito, provincia y departamento de Tacna, 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 24 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32564-2016), Petronila Chambilla Chura (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia fedateada por Notario Vargas Beltrán del acta de constatación del 16 de diciembre de 2015 (fojas 5); **b)** copia fedateada por Notario Vargas Beltrán del acta de constatación del 12 de noviembre de 2016 (fojas 7 al 9); **c)** copia certificada de la constancia de posesión del 4 de agosto de 2011 emitido por la Municipalidad del Centro Poblado Augusto B. Leguía (foja 10); **d)** copia certificada por Notario Vargas Beltrán del acta de constatación 16 de abril de 2008 suscrito por el Juez de Paz C.P.M Legua Roberto Llanqui Lupaca (fojas 11 y 12); **e)** copia fedateada por Notario Vargas Beltrán del acta de constatación de posesión del 30 de septiembre de 2006 suscrito por el 2DO. Juez de Paz Dr. Camilos S. Zeballos Zeballos



(fojas 13); **f**) copia fedateada por Notario Vargas Beltrán de la constancia de posesión del 11 de mayo de 2005 emitido por la Municipalidad de Centro Poblado Augusto B. Leguía (fojas 14); **g**) copia fedateada por Notario Vargas Beltrán de la declaración jurada (PU y HR) del 2005 al 2016 y (HL) del 2010 al 2016 emitido por la Municipalidad Provincial de Tacna y la Municipalidad Centro Poblado Augusto B. Leguía (fojas 15 al 44); **h**) copia simple de la Ficha N° 1884 emitida por la Oficina Registral Regional –Región “José Carlos Mariátegui” (foja 45 al 78); y, **i**) memoria descriptiva suscrito por Johnny Fredy Ortega Callahuanca de junio de 2005 (79 y 80).

4. Que, mediante solicitud presentada el 13 de diciembre de 2016 (S.I N°34408-2016) (foja 82), “la administrada”, adjunta la documentación siguiente: **a**) copia certificada de la ficha N° 1884 que continua en la partida N° 11017704 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna zona registral N° XIII Sede de Tacna el 7 de diciembre de 2016 (fojas 83 al 117); **b**) copia certificada de la partida N° 11011512 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna zona registral N° XIII Sede de Tacna y un cd (fojas 118 al 126); **c**) copia del certificado de búsqueda catastral del 18 de junio de 2016 expedido por la SUNARP (127 al 129); **d**) memoria descriptiva de diciembre de 2016 suscrito por Pedro L. Dávalos Zeballos (foja 130 y 131); **e**) copia del Of. N° 7 PRAAR ZA VII MAG-72 y plano del título archivado (132 al 148); y, **f**) copia simple de la ficha N° 16429 emitido por la Oficina Registral Regional –Región “José Carlos Mariátegui” (folios 149).

5. 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”).

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

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 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.





## **RESOLUCIÓN N° 086-2017/SBN-DGPE-SDDI**

10. 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.

11. Que, el certificado de Búsqueda Catastral del 24 de agosto de 2016 presentado por “la administrada”, concluye entre otros, que “el predio” se encuentra comprendido parcialmente en el ámbito de las partidas Nros. 11011512, 11017704 y 05130058 (fojas 128).

12. Que, la información indicada en el considerando precedente ha sido corroborado con el Informe de Brigada N° 2046-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (fojas 151 y 152); según el cual concluyó lo siguiente:

“(…)

4.1 Del análisis de cada uno de los ámbitos sobre el cual se superpone “el predio” y el gráfico referencial adjuntado en el informe técnico N° 3293-2016/Z.R. N° XIII/UREG-ORT-U, emitido por el Área de Catastro de la Oficina Registral de Tacna, se determina lo siguiente:

- “El predio” se encuentra totalmente (100%) comprendido en el ámbito del predio inscrito a favor del **MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO** en la Partida Registral N° 11017704 de la oficina registral del registro de predios de Tacna, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna.
- Asimismo, se ubica parcialmente sobre el ámbito de la Partida Registral N°11011512 lo cual cuenta con **Anotación de Conclusión de Procedimiento de Cierre** de Partida por duplicidad con la ficha N°1884 hoy partida Electrónica N°11017704.
- Por último, se verifica que en el predio se superpone parcialmente con la partida N°05130058 propiedad de terceros, el cual se independizo de la partida N°11017704.

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.

4.3 De la información técnica utilizada para el diagnóstico y de la documentación presentada con la solicitud, no se evidencia que EL PREDIO solicitado constituya un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito. Según el artículo 18 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los Gobiernos Regionales administran y adjudican los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, a excepción de los bienes de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional identificados por la SBN.

(…)”.

13. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede, así como de la revisión del certificado de búsqueda catastral del 18 de agosto de 2016, adjuntado por “la administrada” (foja 127), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de



Agricultura y Riego en la Partida N° 11017704 (foja 83); **ii**) se superpone parcialmente sobre el ámbito inscrita a favor de Agueda Mamani Condori de Callisaya y Anastacio Callisaya Condori en la Partida N° 11011512 (foja 121), asimismo se advierte una inscripción de cierre de partida por duplicidad con la partida N°11017704 (foja 126); **iii**) se superpone parcialmente con la partida N° 05130058 inscrito a favor de los siguientes copropietarios de acuerdo a sus respectivos porcentajes: Jesús Limache Anquise (1,86%), Hermogenes Sulla Ollachica (1.318%), Elva Morales Cayco (0.5990%), Eleuterio Amonez Ramos (0.647 %), Leonidas Candia Mamani (0.48%), Susana Mallqui Roque (1.314%), Katya Nataly Mamani Llanos ( 18 12425 %), Noelia Mamani Llanos (18 12425%), Magdalena Mamani Llanos (18 12425 %), Sonia Yackeline Mamani Llanos (18 12425%), la sociedad conyugal conformada por Rodolfo Vilca Maquera y Olga Hinojosa (0.636 %), Santiago Mamani Lopez y Jacinta Cahuana de Mamani (10,925%), Ricardo Rumualdo Villalobos Valdez y Braulia Condori Coronado (1,411%), Justo Cruz Carita y Eleuteria Almendre de Cruz (8,313%), así consta en el asiento C00010 y C00011 (fojas 162 y 164); y, **iv**) existe duplicidad entre la aludida Partida N° 0510058 y la Partida N° 11017704.

**14.** Que, en el caso en concreto, ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, además no constituye un bien de alcance nacional ni se encuentra comprendido en algún proyecto de interés nacional en la medida que en el departamento de Tacna se ha producido la transferencia de funciones; razones por las cuales la SBN carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa petitionada por “la administrada”, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

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° 099-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2017.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **PETRONILA CHAMBILLA CHURA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°:** Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 5.2.1.6



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