

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 236-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 ABR. 2016

VISTO:

El Expediente N° 104-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE AGRICULTORES "SAN JUAN"**, representada por su presidente, Amanda Igidia Chilo Laucata, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 043,1180 ha, ubicado en el distrito de Santa Rita de Siguan, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la Ficha N° 00022010, con continuación en la Partida Registral N° 04002051 Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° IX – Sede Arequipa, anotado con CUS N° 9506, 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 el escrito presentado el 29 de enero de 2016 (S.I. N° 02227-2016), la Asociación de Agricultores "San Juan", representada por su presidente, Armada Igidia Chilo Laucata (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta los documentos siguientes: **1)** copia simple del documento nacional de la Presidente de "la Asociación" (fojas 2); **2)** copia simple del certificado de vigencia de poder de 21 de enero de 2016, emitido por el Registro de Personas Jurídicas Libro de Asociaciones de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 3); **3)** copia simple del certificado de habilidad de 5 de enero de 2015, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 4); **4)** dos (2) originales del plano perimétrico y ubicación (PU-01) de "el predio", con fecha



enero de 2016 (fojas 5); **5**) memoria descriptiva de “el predio” con fecha octubre de 2015 (fojas 7); **6**) copia simple de la credencial de verificador común de 31 de mayo de 2013, emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP (fojas 8), y **7**) un (1) CD (fojas 9).

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del referido “Reglamento” y desarrollados en la Directiva N° 003-2011/SBN derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada “Directiva N° 006-2014/SBN”.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de algún predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 (...)”.

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

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada, mediante Informe de Brigada N° 302-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2016 (fojas 10), el cual concluyó lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 El predio se encuentra totalmente (100% del área solicitada), en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad de la Autoridad Autónoma de Majes, inscrito en la Ficha N° 00022010 continuación en la Partida Registral N° 04002051 del Registro de Predios de la Oficina Registral Arequipa de la Zona Registral N° XII, Sede Arequipa, con CUS N° 9506. Asimismo de la lectura a la partida se observan diferentes independizaciones, no





RESOLUCIÓN N° 236-2016/SBN-DGPE-SDDI

descartándose que el predio se superponga con alguna de ellas, siendo que como señala el aplicativo SINABIP, no es posible determinar el área remanente ni los linderos y colindancias del predio.

- 4.2 Del contraste con la base del Sistema Geológico Catastral Minero, se verifica que el predio se encuentra en ámbito del **Proyecto Especial Majes Sigvas II**.

(...)"

11. Que, de acuerdo lo señalado precedentemente, se procedió a revisar la Ficha N° 00022010, con continuación en la Partida Registral N° 04002051 del Registro de Predios de la Oficina Registral Arequipa de la Zona Registral N° XII, Sede Arequipa, en la cual se advirtió que en el Asiento 001, Rubro C, corre inscrita la adjudicación de "el predio" efectuada por el Estado, a favor de la Autoridad Autónoma de Majes, en virtud de lo establecido en el artículo 174° de la Ley N° 23740, Ley del Presupuesto del Sector Público para el año 1984, cuyos terrenos fueron reservados para el proyecto especial Majes (fojas 13).

12. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo y undécimo considerandos de la presente resolución, ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad del artículos 32° del "Reglamento", esta Superintendencia solo 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; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación"; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede 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° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 255-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE AGRICULTORES "SAN JUAN"**, representada por su presidente, Armanda Igidia Chilo Laucata, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

CRS/mimo-glla
POI 5.2.1.8



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