



## **RESOLUCIÓN N° 431-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de julio de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 337-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "VILLA JESÚS CAUTIVO"**, representada por Alberto Pacompia Pancca, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 76 643,46 m<sup>2</sup>, que forma parte de un área de mayor extensión, ubicada al sur del cerro Intiorko y al oeste de la ciudad de Tacna, en el distrito, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 la SBN.



3. Que, mediante escrito presentado el 8 de julio de 2014 (S.I. N° 14417-2014), la Asociación de Vivienda "Villa Jesús Cautivo", representada por Alberto Pacompia Pancca (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de la causales b) y d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple del Oficio N° 191 T-10.c.2/DIPAIN emitido el 9 de marzo de 2012 por la División de Patrimonio Institucional del Ejército del Perú (fojas 9); **b)** copia simple del oficio N° 1104 T-12.j.2/10.00 emitido el 17 de diciembre de 2010 por el Servicio de Ingeniería del Ejército del Perú (fojas 10); **c)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido el 25 de mayo de 2012 por la Oficina Registral de Tacna de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 13); **d)** copia simple de la resolución directoral N° 005-2008-DRVCyS/G.R.TACNA emitida el 19 de noviembre de 2008 por la Dirección Regional de Vivienda del Gobierno Regional de Tacna (fojas 19 al 21); **e)** copia simple del oficio N° 325-RMS/3a BRIG CAB/D-

K.a/10.03.19 emitido el 10 de agosto de 2011 por la 3a Brigada de Caballería del Ejército del Perú (fojas 25); **f)** copia simple del oficio N° 050-RMS/3a BC/D-6a/10.03.01 emitido por la Comandancia General de la 3a Brigada de Caballería del Ejército del Perú (fojas 28); y, **g)** copia simple del oficio N° 1296 T-12.J.2/10.00 emitido el 6 de diciembre de 2007 por el Servicio de Ingeniería del Ejército del Perú (fojas 42).

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, 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° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, con la finalidad de actualizar el Informe de Brigada N° 841-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2015 (fojas 60), esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 378-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2017 (fojas 86), el cual concluye, respecto de "el predio", entre otros lo siguiente: **i)** 76 541,14 m<sup>2</sup> (que representa el 99.87% de "el predio") se encuentra dentro de un área de mayor extensión denominado "Cuartel Gregorio Albarracín", inscrito a favor del Estado en la partida N° 11011238 del Registro de Predios de Tacna, signada con CUS N° 48309(fojas 89) y afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa como parte del "Cuartel Gregorio Albarracín", en mérito de la Resolución Suprema N° 439-74/VI-5700 del 12 de septiembre de 1974. Cabe





## RESOLUCIÓN N° 431-2017/SBN-DGPE-SDDI

precisar que la aludida resolución no se encuentra inscrita en el Registro de Predios; y, ii) 102,31 m<sup>2</sup> (que representa el 0.13% de “el predio”) se encuentra sobre un ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado y no constituye un bien de alcance nacional ni declarado de interés nacional.

11. Que, mediante Memorando N° 1786-2015/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2015 (fojas 70), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) que informe si la aludida afectación en uso se encuentra vigente; asimismo, se solicitó que procedan con el saneamiento e inscripción de la misma. En ese sentido, mediante Memorando N° 2149-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2015 (fojas 71), “la SDAPE” nos informa que no se está llevando a cabo ningún trámite de extinción de afectación en uso de “el predio”, por lo que la referida afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa se encuentra vigente.

12. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que si bien es cierto 76 541,14 m<sup>2</sup> (que representa el 99.87% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que constituye un bien de dominio público por encontrarse afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>, y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG<sup>3</sup>; razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia en mérito a su carácter intangible e imprescriptible.

13. Que, en relación al área remanente de 102,31 m<sup>2</sup> (que representa el 0.13% de “el predio”) ha quedado técnicamente demostrado que no se encuentra inscrito a favor del Estado, además no constituye un bien de alcance nacional ni se encuentra comprendido en algún proyecto de interés nacional. Al respecto, es preciso resaltar que mediante Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006 se resolvió comunicar que el 3 de noviembre de 2005 y 6 de marzo de 2006 respectivamente, se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción con los Presidentes de los Gobiernos Regionales de Tacna y Lambayeque, mediante las cuales se formalizó la transferencia de competencias para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en la jurisdicción de dichos gobiernos regionales, con excepción de los terrenos de propiedad municipal; en tal sentido, esta Superintendencia carece de competencia para iniciar cualquier acto de disposición u otro, respecto de esta área, en virtud de la aludida transferencia de funciones sectoriales siendo el competente el Gobierno Regional

<sup>1</sup> Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (el resaltado es nuestro).

<sup>3</sup> Los inmuebles afectados a los institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, son declarados **intangibles**, a fin de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros.



de Tacna de conformidad con la norma glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por "la administrada"; debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, esta Subdirección reiterará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para que proceda a realizar el saneamiento e inscripción de la Resolución Suprema N° 439-74/VI-5700 del 12 de septiembre de 1974, que dispone la afectación en uso a favor del Ministerio de Defensa.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal m) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva N° 006-2014/SBN; el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 532-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "VILLA JESÚS CAUTIVO"**, representada por Alberto Pacompia Pancca, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, para que proceda de acuerdo con lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

**CUARTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 5.2.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES