

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°**

**0791-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de noviembre de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 636-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CALIFORNIA DEL SUR** representado por **RENE MAQUERA CATACHURA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 673.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la intersección de la avenida Cristo Rey – Panamericana Sur (avenida Manuela A. Odria), distrito, provincia y departamento de Tacna inscrito en la partida registral N° 11053196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna y CUS N° 79180, 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 1 de agosto de 2016 (S.I. N° 20116-2016) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CALIFORNIA DEL SUR** representado por **RENE MAQUERA CATACHURA** (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa de “el predio”. Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: a) copia simple del escrito con fecha 10 de junio de 2016 (fojas 4); b) copia simple de la memoria descriptiva N° 227-2013/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 5); c) copia simple de la memoria descriptiva N° 228-2013/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 7); d) copia simple de la memoria descriptiva N° 229-2013/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 8); e) plano perimétrico – ubicación N° 0525-2013/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 11); f) copia de la partida registral 11014792 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 12); g) copia de la partida registral N° 11109349 del Registro de Personas Jurídicas de Tacna (fojas 19); h) copia de la Carta N° 115-2014-SGATL-GDU/MPT del 13 de febrero de 2014 (fojas 20); i) copia legalizada del Acta de Constatación emitido por la Corte Superior de Justicia de Tacna (fojas 21)



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” 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).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, de lo expuesto en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, se concluye que desde el 3 de noviembre de 2005, 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 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”.

9. 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.**

10. Que, en el caso concreto, efectuada la evaluación técnica de la documentación presentada se elaboró el Informe de Brigada N° 01691-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016, según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

4.1 El predio, solicitado por el administrado, se encuentra totalmente en ámbito del inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11053196 del registro de predio de la Oficina Registral de Tacna,





**RESOLUCIÓN N°**

**0791-2016/SBN-DGPE-SDDI**

(...)

- 4.1 El predio, solicitado por el administrado, se encuentra totalmente en ámbito del inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11053196 del registro de predio de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, con CUS N° 79180, con un área gráfica de 5 652,90 m<sup>2</sup> y un área registral de 5 673,00 m<sup>2</sup>.
- 4.2 El administrado indica que el predio se encuentra inscrito en la Ficha N° 18592 de registro de predios de la Oficina Registral de Tacna, dicha ficha que continúa en la Partida Registral N° 11014792, corresponde a la matriz de la cual se independizó el predio, en la partida registral señalada en el párrafo precedente, con CUS N° 48927, el aplicativo indica que se encuentra reservado para el Programa Mi Vivienda, lo cual no se ha trasladado al CUS de predio independizado.
- 4.3 El predio se encuentra superpuesto con la S.I. 08754-2012 y 04407-2012, las cuales se refieren a la solicitud del Fondo Mi Vivienda, en la cual indican que el predio se encuentra incorporado en el Plan Nacional de "Vivienda para Todos"
- 4.4 De la información técnica utilizada para el diagnóstico y de la documentación presentada con la solicitud, no se evidencia que los predios solicitados constituyan un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito.
- 4.5 Del contraste con la imagen satelital del Programa Google Earth, (05/10/2016), no se evidencia indicios de cerco perimétrico u ocupación en la mayor parte del predio, solo se observa la existencia de una edificación (no se evidencia si es precaria), que ocupa aprox. 25 m<sup>2</sup>. La Ficha N° 259-2016/SBN-DGPE-SDS del 03-10-2016, indica que no existe ocupación sobre el predio, y no se encuentra cercado

(...)"

11. Que, de la documentación presentada por "la Asociación" técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra en el departamento de Tacna, asimismo, 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 solicitado; debiendo entenderse que "el predio" forma parte de la transferencia de funciones efectivizadas en favor del **Gobierno Regional de Tacna** de conformidad a la norma glosada en el quinto considerando de la presente resolución; en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada y disponer su archivo correspondiente.

12. 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.

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° 0926-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CALIFORNIA DEL SUR** representado por **RENE MAQUERA CATACHURA**, representado por su presidente, Nino Jesús Peña Suarez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.



**Artículo 2°.-** Remitir al Gobierno Regional de Tacna la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CALIFORNIA DEL SUR** representado por **RENE MAQUERA CATACHURA**, conforme a lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente Resolución.

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



Regístrese, y comuníquese.

O.I. N° 5.2.1.8



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