

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 823-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 133-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PROLONGACIÓN CHEJOÑA, ZONA B, SECTOR CAMPANA CCACCAPATA DEL EX FUNDO SALCEDO LOTE A**, representada por su presidente Juan Edeltrudis Humpire Ccopa, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 90 253,50 m², ubicado en el sector Chejoña, distrito, provincia y departamento de Puno, 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 8 de febrero de 2016 (S.I. N° 02928-2016), la Asociación Pro Vivienda Prolongación Chejoña, Zona B, Sector Campana Ccaccapata del Ex Fundo Salcedo Lote A, representada por su presidente Juan Edeltrudis Humpire Ccopa (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad perteneciente al presidente de "la Asociación" (fojas 8); **2)** copia simple de la partida registral N° 11077273 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Puno Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 9); **3)** copia simple del certificado de vigencia de poder expedida por la Oficina



Registral de Puno el 6 de noviembre del 2014 (fojas 14); **4)** copia simple del padrón de socios (fojas 16); **5)** copia simple del acta de restitución (fojas 22); **6)** copia simple del acta de constitución de restitución (fojas 26); **7)** copia simple del acta de constatación policial del 9 y 10 de abril del 2014 (fojas 69); **8)** copia simple del acta de ejecución de medida cautelar de 25 de enero del 2011 (fojas 86); **9)** copia simple del certificado de posesión del inmueble urbano emitido por el Juzgado de Paz de Única Nominación del centro poblado de Salcedo – Puno el 12 de octubre del 2012 (fojas 88); **10)** copia simple del acta de constatación de posesión de terreno de 10 hectáreas de la zona B emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación del centro poblado de Salcedo – Puno del 15 de mayo del 2015 (fojas 93); **11)** copia simple del certificado de posesión emitido por el Gobernador del distrito de Puno del 25 de agosto del 2009 (fojas 96); **12)** copia simple del acta de constatación policial del 15 mayo del 2012 (fojas 97); **13)** copia simple del acta de constatación policial del 15 de mayo del 2012 (fojas 99); **14)** copia simple del acta de constatación de diligencia emitida por el juez de paz de única nominación del Centro Poblado de Salcedo el 15 de mayo del 2012 (fojas 101); **15)** copia simple del plano perimétrico y ubicación correspondiente a “el predio” de mayo del 2013 (fojas 126); y, **16)** copia simple de la Escritura Pública de Donación otorgada por el Gobierno Regional de Puno a favor de la Asociación Civil del Barrio Nueve de Octubre del 3 de junio del 2014 (fojas 140).



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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.



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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 las solicitudes, 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.

RESOLUCIÓN N° 823-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 (en adelante Ley N° 27444), 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.

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, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1251-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2016 (fojas 195); por el cual, se concluyó lo siguiente:

“(…)

De la evaluación técnica se desprende lo siguiente:

4.1 “El predio” se encuentra de la siguiente manera:

Parcialmente superpuesto en un área aproximada de 76 853,54 m² (representa el 85,16 % de “el predio”), con el predio denominado **Lote 03**, inscrito a favor de la **Asociación Civil del Barrio Nueve de Octubre**, en la partida N° 11067706 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.

Parcialmente superpuesto en un área aproximada de 5 979,07 m² (representa el 6,62 % de “el predio”), con el predio denominado **Lote 02**, inscrito a favor de la **Asociación Pro Vivienda Los Andes Cancharani**, en la partida N° 11067705 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna; asimismo el predio inscrito en dicha partida ha sido materia de Anotaciones Preventivas de Prescripciones Adquisitivas, así como de desmembraciones, a favor de terceros; de las que no se cuenta con información gráfica.

Y lo que resta de un área aproximada de 7 420,89 m² (representa el 8,22 de “el predio”), superpuesto con un ámbito **sin inscripción registral** a favor del **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, sin embargo no se descarta inscripciones a favor de terceros.

Las partidas N° 11067706 y N° 11067705, tienen como antecedente la partida N° 11007698 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 46702 (cancelado), partida que ha sido cerrada por reducirse su área a cero.

4.2 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto con ámbito de **propiedad de terceros** y lo que resta en un ámbito **sin inscripción registral** a favor del **estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, ámbito en el que no se descarta la existencia de inscripciones a favor de terceros.

“(…)”.

12. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, tenemos



respecto de este lo siguiente: **1)** 76 853,54 m² que representa el 85,16 % se superpone con el área inscrita a favor de la Asociación Civil del Barrio Nueve de Octubre en la partida registral N° 11067706 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno; **2)** 5 979,07 m² que representa el 6,62 % se superpone con el área inscrita a favor de la Asociación Pro Vivienda Los Cancharani en la partida registral N° 11067705 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno; y, **3)** 7 420,89 m² que representa el 8,22 % se superpone con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sin embargo no se descarta inscripción a favor de terceros.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia por lo que de conformidad con la normatividad glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución deviene en improcedencia la solicitud de venta directa.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal evalúe la inscripción a favor del Estado del área de 7 420,89 m² que representa el 8,22 % conforme a sus atribuciones.

15. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y, por consiguiente, disponer el archivo correspondiente del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta 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° 0961-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PROLONGACIÓN CHEJOÑA, ZONA B, SECTOR CAMPANA CCACCAPATA DEL EX FONDO SALCEDO LOTE A**, representada por su presidente Juan Edeltrudis Humpire Ccopa, 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.

POI 5.2.1.8



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