

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0905-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 896-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER Y PECUARIO RESIDENTES DE PILCUYO**, representada por Roberto Américo Mamani Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 272,9268 ha, ubicada en el Sector Cerro Blanco, en el distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 (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 escritos presentados el 16 y 26 de agosto del 2021 (S.I. N° 21392-2021 y S.I. N° 22326-2021), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER Y PECUARIO RESIDENTES DE PILCUYO**, representada por Roberto Américo Mamani Quispe (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio” invocando la causal 2 del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 a 8 y 103 a 105). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad de Roberto Américo Mamani Quispe (foja 9); **2)** certificado de vigencia de la partida registral N° 11071422 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Tacna (fojas 10 a 11); **3)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado singada por Roberto Américo Mamani Quispe (foja 12); **4)** extracto del proyecto denominado “Instalación de Complejo de Producción Cuyera Residentes de Pilcuyo” - Capítulo IV (fojas 13 a 16); **5)** copia informativa de la partida registral N° 11127235 del Registro de Predios la Oficina Registral de Tacna y legajo (fojas 17 a 21); **6)** copia del Oficio N° 001-2014-AVTyP”RP” del 01 de setiembre del 2014 signado por Roberto Américo Mamani Quispe (fojas 22 a 23); **7)** copia del Oficio N° 1495-2014-SGPIE-GRDE/GOB.REG.TACNA del 08 de setiembre del 2014 (foja 24); **8)** copia del Oficio N° 3627-2014-OEAB/GOB.REG.TACNA del 06 de noviembre del 2014 (foja 25); **9)** copia del Informe N° 551-2014-B4-EABI/GOB.REG.TACNA del 06 de noviembre del setiembre del 2014 (fojas 26 a 29); **10)**

copia del Oficio N° 1931-2014-GRDE/GOB.REG.TACNA del 12 de noviembre del 2014 (foja 30); **11**) copia del Oficio N° 646-2015-OAT-DIREPRO/GOB.REG.TACNA del 15 de julio del 2015 (foja 31); **12**) copia del Informe N° 07-2015-OAT-DIREPRO/GOB.REG.TACNA (fojas 32 a 33); **13**) copia del Informe N° 42-2016-ORAJ/GOB.REG.TACNA del 13 de enero del 2016 (fojas 34 a 38); **14**) copia de la Resolución Ejecutiva Regional N° 066-2016-GR/GOB.REG.TACNA del 09 de febrero del 2016 (fojas 39 a 40); **15**) Carta N° 682-2017-OEAB/GOB.REG.TACNA del 06 de diciembre del 2017 (foja 41); **16**) escrito presentado el 11 de diciembre del 2017 singado por Roberto Américo Mamani Quispe (foja 42); **17**) copia del Oficio N° 428-2018-OEABI/GOB.REG.TACNA del 04 de abril del 2018 (foja 43); **18**) escrito presentado el 03 de mayo del 2018 singado por Roberto Américo Mamani Quispe (foja 44); **19**) copia informativa de la partida registral N° 11127235 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 45 a 46); **20**) Carta N° 390-2018-OEAB/GOB.REG.TACNA del 23 de octubre del 2018 (foja 47); **21**) Carta N° 052-18-DBO-T presentada el 30 de octubre del 2018 (foja 48); **22**) Carta N° 418-2018-OEAB/GOB.REG.TACNA del 12 de noviembre del 2018 (foja 49); **23**) escrito presentado el 13 de noviembre del 2018 singado por Roberto Américo Mamani Quispe (foja 50); **24**) escrito presentado el 15 de marzo del 2019 singado por Roberto Américo Mamani Quispe (fojas 51 a 55); **25**) copia del Oficio N° 772-2019-OEABI/GOB.REG.TACNA del 06 de agosto del 2019 (foja 56 a 58); **26**) copia del Oficio N° 2337-2019/SBN-DNR-SDNC (fojas 59 a 60); **27**) copia del Oficio N° 1226-2019-OEABI/GOB.REG.TACNA del 02 de diciembre del 2019 (fojas 61, 63 y 65); **28**) copia del Informe Técnico N° 39-2019-PROC.AD HOC/GOB.REG.TACNA del 23 de diciembre del 2019 (foja 62); **29**) copia del Informe Técnico N° 43-2019-PROC.AD HOC/GOB.REG.TACNA del 19 de diciembre del 2019 (foja 64); **30**) copia del Informe N° 06-2019-HFPU-PROC-AD HOC/GOB.REG.TACNA del 11 de diciembre del 2019 (fojas 66 a 67); **31**) copia del Oficio N° 1583-2019-PROC.AD HOC/GOB.REG.TACNA del 23 de diciembre del 2019 (foja 68); **32**) escritos signados por Roberto Américo Mamani Quispe (fojas 69 a 85); **33**) copia del Oficio N° 722-2020-SGPIE-GRDE/GOB.REG.TACNA del 28 de setiembre del 2020 (foja 86); **34**) copia del Informes N° 246-2020-SGPIE-GRDE/GOB.REG.TACNA y N° 036-2020-SAA-OPIP-SGPIE-GRDE/GOB.REG.TACNA del 23 y 14 de setiembre del 2020, respectivamente (fojas 87 a 88); **35**) escrito presentado el 03 de marzo del 2020 singado por Roberto Américo Mamani Quispe (fojas 89 a 90); **36**) copia del Oficio N° 287-2020-SGPIE-GRDE/GOB.REG.TACNA del 28 de febrero del 2020 (foja 91); **37**) copia de la Carta N° 079-2020-OEABI/GOB.REG.TACNA del 09 de octubre del 2020 (foja 92); **38**) escrito presentado el 13 de octubre del 2020 signado por Roberto Américo Mamani Quispe (foja 93); **39**) copia de la Carta N° 086-2020-OEABI/GOB.REG.TACNA del 22 de octubre del 2020 (foja 94), **40**) escritos presentados el 26 de octubre y 19 de noviembre del 2020 signado por Roberto Américo Mamani Quispe (fojas 95 a 101); **41**) copia del Oficio N° 003-2021-OEABI/GOB.REG.TACNA del 04 de enero del 2021 (foja 106); **42**) copia del Informe N° 001-2021-B02- OEABI/GOB.REG.TACNA del 04 de enero del 2021 (fojas 107 a 110); **43**) Oficio N° 23-2021 (343-2018)-MP-3°D-FPCEDCF-T del 09 de abril del 2021 (foja 111); **44**) copia de la Opinión Legal N° 676-2021-ORAJ/GOB.REG.TACNA del 27 de abril del 2021 (fojas 112 a 114); **45**) copia del Memorándum N° 478-2021-GR/GOB.REG.TACNA del 29 de abril del 2021 (foja 115); **46**) copia del Informe N° 009-2021-JMCC-GGR/GOB.REG.TACNA del 04 de mayo del 2021 (fojas 116 a 117); **47**) copia del Memorándum N° 326-2021-GR/GOB.REG.TACNA del 05 de mayo del 2021 (foja 118); **48**) copia de la Opinión Legal N° 799-2021-ORAJ/GOB.REG.TACNA del 27 de abril del 2021 (fojas 119 a 122); **49**) copia del Memorándum N° 395-2021-GGR/GOB.REG.TACNA del 25 de mayo del 2021 (foja 123); **50**) copia del Informe N° 100-2021-JMCC-B02-OEABI/GOB.REG.TACNA del 14 de junio del 2021 (foja 124); **51**) copia del Oficio N° 582-2021-OEABI/GOB.REG.TACNA del 21 de junio del 2021 (foja 125); y, **52**) copia del Oficio N° 839-2021-GGR-ORPII-LTAIP/GOB.REG.TACNA del 12 de agosto del 2021 (foja 126).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa

directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01310-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre del 2021 (fojas 127 a 129), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito en su totalidad a favor del Estado en la partida registral N° 11127235 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (sin CUS) (fojas 130 a 132).
- ii) Mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 066-2016-GR/GOB.REG.TACNA del 09 de febrero del 2016 se califica de **interés regional** el proyecto de inversión privada denominado “Instalación del Complejo de Producción Cuyera Residentes de Pilcuyo”, sobre un área de 278,35 hectáreas, la cual difiere de la solicitada en venta directa.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, se ha determinado que si bien “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; “la administrada” invoca la causal 2 del artículo 222° de “el Reglamento” a fin de ejecutar un proyecto de interés regional; por lo que, es pertinente mencionar que, 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”, establece que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción. Siguiendo esa línea, debe indicarse que mediante Resolución Ministerial N° 429-2006-EF/10 del 24 de julio del 2006, se aprobó el Acta de Entrega y Recepción del 03 de noviembre del 2005, a través de la que se transfirió al Gobierno Regional de Tacna la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, estableciendo que los citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62¹ de la Ley N° 27867.

11. Que, estando al marco normativo antes detallado, “el predio”, al estar ubicado en el departamento de Tacna, y que el proyecto que pretende ejecutar “la administrada” no tiene carácter de interés nacional; de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 249-2006-EF-10 y la Ley N° 27783 y al marco legal expuesto en el quinto considerando de la presente Resolución, se encuentra bajo la competencia del Gobierno Regional del Tacna, al contar dicho gobierno regional con las potestades específicas para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado que se encuentren dentro del ámbito de su jurisdicción.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento la causal de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

¹Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.
b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0929-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1237-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER Y PECUARIO RESIDENTES DE PILCUYO**, representada por Roberto Américo Mamani Quispe, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario