



**RESOLUCIÓN N° 0225-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de marzo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N.º 908-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SAMUEL QUEHUE PAUCARA**, mediante la cual solicitan **VENTA DIRECTA** de un predio de 95 129,00 m<sup>2</sup> (9,5129 ha) ubicado en el distrito de Mariano Nicolas Valcárcel, provincia de Camaná, departamento de Arequipa, en adelante "el predio".

**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 T.U.O. de la Ley") 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 11 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22230-2020), **SAMUEL QUEHUE PAUCARA**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal del artículo 77º de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, señala que el predio será para uso industrial. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes (fojas 1): **1)** Memoria descriptiva de fecha octubre de 2020, suscrita por el Arquitecto Barrios Renzo, con C.A.P N° 8147(HABILITADO) (fojas 2); **2)** Plano Perimétrico Lámina 01 con coordenadas UTM DATUM WGS84, suscrito por el Arquitecto Barrios Renzo, con C.A.P N° 8147(HABILITADO) (fojas 5); **3)** Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, correspondiente a la Publicidad N° 3171593 de fecha 09/10/2020 (fojas 7).

4.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º 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 predios de dominio privado 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.º 006-2014/SBN” establece 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 las solicitudes.

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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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, debemos indicar que en el departamento de Arequipa se ha suscrito el Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, por lo que la Región Arequipa es competente para **inmatricular**, administrar y **adjudicar** los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N.º 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”(1), concordado con el artículo 62° de la Ley N.º 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”(2). 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 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 de propiedad del Estado; 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10.- Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N.º 00179-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2021 (fojas 10) en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra en un ámbito en el que no se ha identificado predios inscritos a favor de terceros o el Estado; **ii)** no es competencia de la SBN evaluar otros aspectos de la libre disponibilidad, cumplimiento de causal de venta directa ni evaluar la primera inscripción de dominio de “el predio”; ya que existe transferencia de funciones al Gobierno Regional de Arequipa, en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad Estatal; y, **iii)** de la documentación presentada en la solicitud, no se evidencia que “el predio” constituya un bien de alcance nacional, o se encuentre comprendido en algún proyecto de interés nacional aprobado por el sector o entidad competente.

11.- Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48°(3) de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el séptimo considerando de la presente resolución, asimismo se ha determinado que “el predio” no constituye un bien de alcance nacional ni se encuentra comprendido en algún proyecto de interés nacional aprobado por el sector o entidad competente; por tanto, no es competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales su disposición. En tal sentido, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” y disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución.

12.- Que, de acuerdo al artículo 139° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, se derivará la solicitud presentada por “el administrado” al Gobierno Regional de Arequipa para conocimiento y fines pertinentes.

13.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa carece de objeto pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos de forma del presente procedimiento.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA,

la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 00237-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0243-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **SAMUEL QUEHUE PAUCARA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO. - Poner** en conocimiento del Gobierno Regional de Arequipa la solicitud presentada por **SAMUEL QUEHUE PAUCARA.**

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**PROFESIONAL DE LA SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

**(1) Artículo 35.- Competencias exclusivas**

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

**(2) Artículo 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.

**(3) Artículo 48°.-**

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)