

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1149-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN ALFREDO ZÚÑIGA MARQUEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 36,1229 ha (361 229,00 m²), ubicada en el distrito de Jaqui, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa, 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 que derogó 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 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 escrito presentado el 13 de septiembre del 2021 (S.I. N° 23696-2021) **JUAN ALFREDO ZÚÑIGA MARQUEZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1 a 3). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 4); **b)** certificado de posesión emitido por el alcalde de la Municipalidad del Distrito de Jaqui (foja 5); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Arequipa (fojas 6 a 7); **d)** Informe Técnico N° 006673-2021-Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT elaborado por el área de catastro de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 8 a 10); **e)** certificado de búsqueda catastral N° 00676-221 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro (foja 11); **y, f)** proyecto de inversión agropecuaria denominado “Jaqui 1 Zúñiga” (fojas 12 a 142).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “el administrado” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

5. 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.

6. 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.

7. Que, el procedimiento de 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”.

8. 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.

9. 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.

10. Que, resulta necesario precisar que en el departamento de Arequipa, lugar donde se ubica “el predio”, el Gobierno Regional de Arequipa está facultado para la administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en su jurisdicción, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 9° de “el TUO de la Ley”, el artículo 35° de la Ley N° 27783 – Ley de Bases de la Descentralización, los literales a), b) y c) del artículo 62¹ de la Ley N° 27867– Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y, la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006.

11. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo los Informes Preliminares N° 1539-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 1551-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 y 27 de octubre del 2021, respectivamente (fojas 143 a 150), con los cuales se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** La documentación técnica presentada por “el administrado” no corresponde al área solicitada; sin embargo, de la lectura del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Arequipa, se advierte que “el administrado” solicita la venta directa de un área de 26,1229 ha (361 229,00 m²).
- ii)** En ese contexto, se determinó que 358 416,34 m² (99,22% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito sin antecedentes registrales.
- iii)** Asimismo, 81,85 m² (0,02% de “el predio”) y 2 730,55 m² (0,76% de “el predio”) se superponen con la partida registral N° 04004529 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa y con la Unidad Catastral N° 00539, respectivamente; que se encuentran inscritos a favor de terceros.
- iv)** Según las imágenes satelitales del Google Earth, en la imagen de fecha 11 de diciembre del 2018 se advierte que “el predio” se encuentra sin delimitación, en la condición de desocupado.

12. Que, en atención a lo señalado en el los ítems **ii) y iii)** del considerando anterior, al haberse determinado que el 99,22% de “el predio” se encuentra inmersos en ámbito sin antecedentes registrales, y que el 0,78% de “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros; ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de

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.

conformidad con la normativa glosada en quinto y sexto considerando de la presente Resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.

13. Que, sin perjuicio de ello; al estar ubicado “el predio” en el departamento de Arequipa, corresponde indicar que de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 y la Ley N° 27783, se encuentra bajo la competencia del Gobierno Regional del Arequipa, 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.

14. Que, por su parte, en cuanto al área sin inscripción registral detallada en el ítem ii) del décimo primer considerando de la presente Resolución, corresponde indicar que conforme al artículo 101° de “el Reglamento”, concordado con el literal b) del artículo 62 de la Ley N° 27867; corresponde al Gobierno Regional de Arequipa, evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio.

15. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

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° 1018-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1316-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada **JUAN ALFREDO ZÚÑIGA MARQUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida 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