



RESOLUCIÓN N° 0986-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 657-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por Genaro Niel Alcocer Rojas, en representación de la **ASOCIACIÓN BELLAVISTA – RESIDENTES CUSCO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 89 004,50 m², ubicada en Sector Residentes Cuzco, en el distrito de Yura, provincia y 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 17 de junio de 2021 (S.I. N° 15480-2021) Genaro Niel Alcocer Rojas, en representación de la **ASOCIACIÓN BELLAVISTA – RESIDENTES CUSCO** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3 del artículo 222 de “el Reglamento (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) plano de lotización (L1), no cuenta con firma de profesional responsable, de fecha mayo 2019 (fojas 3) y b) certificado de vigencia de poder, expedido por la Oficina Registral de Arequipa el 16 de junio de 2021 (fojas 4).

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 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”.

6.- 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.

7.- 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.

8.- 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 inmatriculación, 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 62^[1] 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.

9.- Que, mediante Acta de Entrega y recepción de funciones sectoriales del 16 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Arequipa, transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal, **con excepción de los terrenos de propiedad municipal.**

10.- 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 inmatricular, 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, terrenos de propiedad municipal, en cuyo caso la competencia recaería en esta Superintendencia.

11.- Que, habiéndose evaluado la documentación técnica adjuntada a la solicitud de venta directa, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01109-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2021 (fojas 06) determinándose lo siguiente:

I. El plano de lotización L1, cuenta con coordenadas UTM, mas no indica Datum de referencia, por lo que desarrolladas las coordenadas se obtiene un área gráfica de 89 004,50 m².

II. Consultada la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, el aplicativo JMAP de administración de la SBN, no se identificó predios registrados en el SINABIP, de lo que, se desprende no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

III. Consultado el visor temático de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra inscrito en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Consejo Provincial de Arequipa, en la partida registral N° 01170438 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, del cual se han independizado diversos lotes de acuerdo al Plano de Lotización y Manzaneo, no fue posible descartar superposición con áreas independizadas de la partida registral.

12.- Que, de acuerdo a lo descrito en el ítem iii) del párrafo que antecede, esta Subdirección solicitó el certificado de búsqueda catastral, mediante publicidad N° 4047447 de fecha 01 de setiembre de 2021, ante la Oficina Registral de Arequipa, motivo por el cual esta Subdirección evaluó el certificado de búsqueda catastral, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01501-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2021 (fojas 18), determinándose que “el predio” se encuentra:

- i. Dentro del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 01170438 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, a favor del Consejo Provincial de Arequipa.
- ii. Dentro del ámbito de la partida registral N° 11235056 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, inscrito a favor de la Inmobiliaria Esperanza Real S.A.
- iii. Dentro del ámbito de la partida registral N° 11473532 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, inscrito a favor de terceros.
- iv. Dentro del ámbito de la partida registral N° 11473533 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, inscrito a favor de terceros.

13.- Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, “el predio” se encuentra inscrito en mayor extensión a favor del Consejo Provincial de Arequipa, en menor proporción con propiedad de terceros y por tanto no del Estado representado por esta Superintendencia; razón por la cual, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

14.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N.º 1045-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 1335-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021.

[1] 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por Genaro Niel Alcocer Rojas, en representación de la **ASOCIACIÓN BELLAVISTA – RESIDENTES CUSCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente 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