

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0011-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1124-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JEAN CHRISTOPHER MARTINEZ RETAMOZO**, mediante la cual petitiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 283,60 m², ubicado en la Manzana F, Lote 01- Zona B, del Pueblo Tradicional La Joya, en el distrito de La Joya, 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 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 01 de octubre del 2021 (S.I. N° 25744-2021) **JEAN CHRISTOPHER MARTINEZ RETAMOZO** (en adelante “el administrado”), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio” sin precisar causal alguna del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando únicamente que se encuentra en posesión del mismo (fojas 1 a 26). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Recibo N° 124351 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 27); **2)** hoja resumen del impuesto predial del año 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 28 a 29); **3)** certificado literal de la partida registral N° P06101033 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 30 a 31); **4)** certificado de posesión emitido por el alcalde la Municipalidad Distrital de La Joya (foja 32); **5)** copia de recibo de servicio eléctrico emitido por SEAL S.A (fojas 33 a 34); **6)** Certificado de Posesión N° 1396-2021-GDUyR-MDLJ emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de La Joya (foja 35); **7)** Certificado de Posesión N° 354-2016-SGDUyR-MDLJ emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de La Joya (foja 36); **8)** Recibo N° 059624 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 37); **9)** hoja resumen del impuesto predial del año 2011 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 38 a 39); **10)** Certificado de Posesión N° 431-2015-GDUyR-MDLJ emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de La Joya (foja 40); **11)** Recibo N° 050629 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 41); **12)** hoja resumen del impuesto predial del año 2016 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 42 a 41); **13)** Recibo N°

124353 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 44); **14**) hoja resumen del impuesto predial del año 2021 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 45 a 46); **15**) Recibo N° 124352 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 47); **16**) hoja resumen del impuesto predial del año 2020 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 48 a 49); **17**) Recibo N° 050630 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 50); **18**) hoja resumen del impuesto predial del año 2020 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 51 a 52); **19**) Recibo N° 050627 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 53); **20**) hoja resumen del impuesto predial del año 2014 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 54 a 55); **21**) Certificado de Posesión N° 8751-2020-GDUyR-MDLJ emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de La Joya (foja 56); **22**) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Arequipa (fojas 57 a 58); **23**) Recibo N° 082893 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 59); **24**) hoja resumen del impuesto predial del año 2018 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 60 a 61); **25**) constancia de posesión emitida por el gobernador del distrito de la Joya (foja 62); **26**) memoria descriptiva singada por arquitecto Renzo Barrios Cruz (foja 63); **27**) copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 64); **28**) Recibo N° 050625 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 65); **29**) hoja resumen del impuesto predial del año 2012 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 66 a 67); **30**) plano perimétrico y de ubicación (foja 68); **31**) certificado domiciliario expedido por notario augusto Morote Valenza (foja 69); **32**) Certificado de Posesión N° 206-2019-GDUyR-MDLJ emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de La Joya (foja 70); **33**) Recibo N° 050626 emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (foja 71); y, **34**) hoja resumen del impuesto predial del año 2013 emitida por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 72 a 73).

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 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”.

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 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.

9. 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

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.

“el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01652-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2021 (fojas 74 a 77), con los cuales se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P06101033 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 78 a 80), con CUS N° 112185.
- ii) De la revisión del antecedente registral (matriz), partida registral N° P06100314, y del Plano de Trazado y Lotización N° 463-COFOPRI-99-OZA, de fecha 26 de setiembre de 1999, se verifica que “el predio” forma parte de un área mayor que constituye Equipamiento Urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a otros usos, teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- iii) De la visualización de las imágenes Google Earth, se advierte que en la imagen del 16 de agosto del 2009, “el predio se encuentra con delimitación física parcialmente ocupado (60%). Posteriormente, en la imagen del 15 de junio del 2017 se advierte un incremento en la ocupación por una edificación abarcando el 80% y delimitado por un cerco colindante al pasaje 01, impidiendo el acceso a terceros, lo cual se mantiene hasta la imagen del 24 de julio del 2020.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de COFOPRI, constituye equipamiento urbano destinado a otros usos sobre el cual no se advierte que se haya otorgado acto de administración alguno; motivo por el cual la referida entidad aún mantiene la competencia sobre “el predio”. En tal contexto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

11. 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° 007-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0010-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** presentada por **JEAN CHRISTOPHER MARTINEZ RETAMOZO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario