

# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



# SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

## RESOLUCIÓN N° 0770-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de julio del 2022

### VISTO:

El Expediente N° **625-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ELVA SAGUA TARQUI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de 333 m<sup>2</sup> ubicado en el Sector Copare del distrito, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de mayo del 2022 (S.I. N° 13183-2022) **ELVA SAGUA TARQUI** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal b) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que se encuentra derogado por el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de solicitud de servidumbre (fojas 3-4); **b)** copia de proyecto social (fojas 5-20); **c)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 21); **d)** original del certificado de búsqueda catastral de la publicidad N° 932890 del 16 de febrero de 2022 (fojas 22-23); **e)** gráfico de evaluación técnica (fojas 24); **f)** plano perimétrico – ubicación, suscrito por ingeniero agrónomo, Víctor Barrientos Bendezú (fojas 25 y 30); **g)** memoria descriptiva, suscrito por ingeniero agrónomo, Víctor Barrientos Bendezú (fojas 26-27).

4. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección - Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

8. 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 a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00775-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2022, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta en la Base Única SBN de Predios del Estado se advierte que “el predio” se encuentra en ámbito sin información en el SINABIP.
- ii) Se encuentra en ámbito inscrito en la partida registral N° 05100052 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, conforme se advierte del gráfico de la evaluación técnica del certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 932890 del 16 de febrero de 2022.
- iii) De la revisión de la referida, se advierte en el asiento C0001 que corre la inscripción de la transferencia de dominio a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, en virtud a la Resolución Ministerial N° 181-2016-MINAGRI del 03 de mayo de 2016.
- iv) Asimismo, se advierte que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN y, además, respecto a la jurisdicción se encuentra a cargo del Gobierno Regional de Tacna; por lo que no corresponde continuar con la evaluación de la libre disponibilidad y cumplimiento de la causal invocada.
- v) Sin perjuicio de lo antes expuesto, es preciso indicar, que de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth del año 2021, “el predio” se encuentra en expansión urbana, cercado en todo su perímetro y en su interior la existencia de dos (02) edificaciones.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, se debe indicar que mediante Resolución N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, se aprobó mediante Acta de Entrega y Recepción del 03 de noviembre de 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 el citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62<sup>1</sup> de la Ley N° 27867.

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

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, 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.

12. Que, estando al marco normativo antes detallado, “el predio”, al estar ubicado en el departamento de Tacna, y al marco legal expuesto en el séptimo considerando de la presente Resolución, se encuentra bajo la competencia del Gobierno Regional de 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.

13. Que, en tal sentido, corresponden al Gobierno Regional de Tacna verificar si “el predio” se encuentra enmarcado en la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico – Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, norma que excluye a las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana, entre otros supuestos.

14. 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 0852-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2022 y el Informe Brigada N° 00616-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ELVA SAGUA TARQUI** por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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](http://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**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

---

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.