



RESOLUCIÓN N° 1250-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 981-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE LADRILLEROS Y PEQUEÑOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS QUIVIANI 30 DE DICIEMBRE**, representada por Candelaria Flores Limache, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 226 366 m², denominado "Sector Quiviani Salcedo" ubicado en el distrito, provincia y departamento de Puno; 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 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (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 07 de julio del 2022 (S.I. N° 17984-2022), la **ASOCIACIÓN DE LADRILLEROS Y PEQUEÑOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS QUIVIANI 30 DE DICIEMBRE**, representada por Candelaria Flores Limache (adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta que son poseesionarios por más de 30 años (fojas 1-7). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la Providencia N° 09-2015-MP-FP-CECCO-DF-PUNO del 17 de junio del 2015 (fojas 8-9); **2)** copia simple del recibo de fecha del 11 de junio del 2015 (fojas 10); **3)** copia del escrito del 10 de enero del 2022 (11-21); **3)** copia de la Carta N° 01 del 08 de octubre del 2016 (fojas 22-25); **4)** copia del Acta de Constatación Policial del 25 de junio del 2015 (fojas 26-28); **5)** copia del escrito del 29 de noviembre del 2021 (fojas 29-39); **6)** copia del escrito de fecha 17 de noviembre del 2021 (fojas 40-46); **7)** copia del escrito del 17 de noviembre del 2021 (fojas 47-54); **8)** copia del Acta de Constatación del 09 de noviembre del 2021 (fojas 55-56); **9)** copia del escrito del 10 de octubre del 2021 (fojas 57); **10)** copia del escrito del 13 de octubre del 2021 (fojas 58-59); **11)** copia del escrito del 23 de septiembre del 2021 (fojas

60-71); **12)** copia del escrito del 08 de septiembre del 2021 (fojas 72-73); **13)** copia de la carta notarial del 08 de septiembre del 2021 (fojas 74-76); **14)** copia del escrito del 25 de octubre del 2021 (fojas 77-79); **15)** copia del documento del 30 de junio del 2021 (fojas 80-81); **16)** copia del escrito del 17 de mayo del 2021 (fojas 82-89); **17)** copia de la Anotación de Inscripción del título n° 2021-02444966 (fojas 90); **18)** copia de la partida n° 11120534 del Registro de Personas Jurídicas, emitida por la Oficina Registral de Puno (fojas 90); **19)** copia del Certificado de Vigencia de Poder del 19 de octubre del 2021 (fojas 91-92); **20)** copia de la Carta Notarial N° 02-2021 del 21 de abril del 2021 (fojas 93-95); **21)** copia de la Carta Notarial N° 02-2021 del 21 de abril del 2021 (fojas 96-97); **22)** copia de la carta notarial del 08 de abril de 2021 (fojas 98-100); **23)** copia de la carta notarial del 08 de abril del 2021 (101-102); **24)** copia de la carta notarial del 21 de abril del 2021 (fojas 103-104); **25)** copia de la carta notarial N° 02-2021 (fojas 105-106); **25)** copia de la carta notarial n° 022021 del 21 de abril del 2021 (fojas 105-108); **26)** copia de la solicitud del 20 de enero del 2021 (fojas 109-113); **27)** copia del escrito del 19 de enero del 2021 (fojas 114-125); **28)** copia del escrito de fecha 09 diciembre del 2020 (fojas 126-132); **29)** otros documentos.

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, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con 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 la solicitud.

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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 de propiedad del Estado 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.

9. 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01162-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 4-6) del 27 de setiembre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el Geocatastro de la SBN, se verifica que “el predio”:
 - Se encuentra totalmente superpuesto en ámbito de mayor extensión denominado predio rústico Salcedo, inscrito en la partida registral N° 05006396 del Registro de Predios de la Oficina Registral Puno, cuya titularidad se encuentra a favor del Estado – Ministerio de Educación; asignado con CUS N° 46489.
 - Como también se verifica que se encuentra parcialmente superpuesto 86127.01 m² (38.05%) en ámbito de mayor extensión predio rustico denominado “Parcela Sector Quiviani y Comunidad Campesina Mi Perú”, inscrito en la partida registral N° 11166332 del Registro de Predios de la Oficina Registral Puno, cuya titularidad se encuentra a favor del Ministerio de Educación – Dirección Regional de Educación Moquegua Tacna – Instituto Superior José Antonio Encinas; asignado con CUS N° 144218.
- ii) Efectuada la consulta en el Visor de SUNARP se verifica que “el predio” se encuentra comprendido en dos (04) áreas con antecedente registral (ver imagen N°2), según detalle siguiente:
 - En 45 764.75 m² (20.22 %), parcialmente con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación en la partida registral N°11171897 (Independizado de la Partida N° 05006396), del Registro de Predios de la Oficina Registral Puno. Se advierte que no se encuentra registrado en el aplicativo del SINABIP ni aportado en la base gráfica de predios del Estado.
 - En 76 802.52 m² (33,93 %), parcialmente con un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación en la partida registral N°11171898 (Independizado de la Partida N° 05006396) del Registro de Predios de la Oficina Registral Puno, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.
 - En 96 235,66 m² (42.51 %), parcialmente con un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación Dirección Regional de Educación Moquegua Tacna – Instituto Superior Tecnológico José Antonio Encinas en la partida N°11166332 del Registro de Predios de la Oficina Registral Puno.
 - En 7 563.07 m² (3.34 %), parcialmente con un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación en la partida registral N°11171896 (Independizado de la Partida N°05006396), del Registro de Predios de la Oficina Registral Puno.
- iii) Se encuentra en zona de expansión urbana, presenta pendiente moderadamente inclinada, se encuentra en condición de parcialmente ocupado, por la existencia aproximadamente de cincuenta y siete (57) módulos precarios ubicadas sobre una zona con trazos de manzaneo (la mayoría cuenta con techos de calamina, mientras que la otra parte se visualiza sin techar), asimismo se observa vegetación propia de la zona.
- iv) Recae parcialmente sobre la quebrada intermitente (quebrada con caudal solamente en el periodo lluvioso) “Jelata”.

12. Que, conforme el considerando precedente, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en octavo considerando de la presente resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente; debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

13. Que, habiéndose determinado que “el predio” es de titularidad del Ministerio de Educación y que “la Asociación” ha manifestado que son testigos en el proceso de investigación preparatoria Caso N° 2706014501-2015-150-0, corresponde hacer de conocimiento de la citada entidad lo manifestado en la solicitud de venta directa, para conocimiento y fines correspondientes.

14. Que, se ha determinado conforme el ítem ii) del décimo primer considerando de la presente

resolución que el área de 45 764.75 m² (20.22 %) no se encuentra registrada en el aplicativo del SINABIP ni aportado en la base gráfica de predios del Estado; por lo que corresponde a esta Subdirección hacer de conocimiento de la Subdirección de Registro y Catastro, a fin de que evalúe iniciar las acciones para su incorporación al SINABIP.

15. Que, además habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 01232-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 1401-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE LADRILLEROS Y PEQUEÑOS PRODUCTORES AGROPECUARIOS QUIVIANI 30 DE DICIEMBRE**, representada por Candelaria Flores Limache, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR al Ministerio de Educación – MINEDU para conocimiento y fines correspondientes.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

QUINTO.- 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, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 19.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI