



RESOLUCIÓN N° 1278-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1026-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA GRAN COMPLEJO PARQUE AUTOMOTOR PUNO**, representado por su presidente Erasmo Monzón Pérez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un predio ubicado en el Centro Poblado de Salcedo denominado AZIRUNI (ex Club de Tiro) con lote 02 con un área de 11 221,69 m², 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 (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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 26 de setiembre del 2022 (S.I. N° 25410-2022), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA GRAN COMPLEJO PARQUE AUTOMOTOR PUNO**, representado por su presidente Erasmo Monzón Pérez, (adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; sin embargo, hace mención que ejercen la posesión desde el año 2000 (fojas 1al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de D.N.I. del presidente de "la administrada" (fojas 4); **ii)** certificado literal de la partida registral N° 11107629 emitida por la Oficina Registral de Puno (fojas 5 al 10); **iii)** copia del certificado de posesión emitida por el juzgado de paz – Salcedo de fecha 30 diciembre del 2001 (fojas 11 al 12); **iv)** copia del acta de constatación emitida por el juzgado de paz-Salcedo (fojas 13); **v)** copia de Adenda N° 001 al convenio de cooperación interinstitucional entre el Instituto Superior de Educación Público "José Antonio Encinas" de Puno y la Asociación Gran Complejo Parque Automotor Puno del 15 de noviembre del 2013 (fojas 14 al 15); **vi)** copia de certificado de posesión emitida por la Municipalidad de Salcedo de fecha 25 de abril del 2022 (fojas 16); **vii)** copia de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz de Única Nominación del Centro Poblado de Salcedo – Pun o de fecha 21 de mayo del 2022 (fojas 17 al 19); **viii)** 28 reportes de búsqueda realizada en la

Oficina Registral Puno (fojas 20 al 37, 41 al 44, 47al 49, 52 y 56); **ix)** 8 certificados negativos emitida por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Puno (fojas 38 al 40, 45 al 46 y 53 al 55); **x)** copia del Registro de Padrón de Socios(fojas 57 al 94), **xi)** documento privado de entrega de lote del Gran Complejo Parque Automotor Puno-GCPA-PUNO entregado a cada uno de los socios y suscrito por el presidente de “la administrada” (fojas 95 al 174); **xii)** 3 copias de contrato privado de traspaso de un bien inmueble (fojas 175 al 180); **xiii)** habilitación urbana – memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Dicksen Aguilar Medina (fojas 181 al 184); **xiv)** plano de lotización y plano perimétrico suscrito por el arquitecto Dicksen Aguilar Medina (fojas 185 al 186); y, **xv)** memoria descriptiva y plano de ubicación por cada lote entregado a cada socio ambos suscrito por el arquitecto Dicksen Aguilar Medina (fojas 187 al 266).

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 la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01530-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 267 a 269) del 29 de noviembre del 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Recae totalmente sobre un predio de mayor extensión denominado Predio Rústico Salcedo, inscrito a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación en la partida registral N° 05006396 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, con el CUS 46489, independizado del tomo 5 foja 279 (asiento 14), que continua en la partida registral N° 07010503.

- ii. El área de 9 300,00 m² (82,86 % que representa “el predio”), recae parcialmente con predio de mayor extensión, ubicado en la zona denominada Aziruni, inscrito a favor de la Dirección Sub – Regional de Vivienda y Construcción de Puno en el tomo 144 foja 245, que continua en la partida registral N° 11000289 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, independizado del tomo 5 foja 279 (asiento 10), que a su vez continua en la partida N° 07010503.
- iii. Es preciso señalar, que de las citadas partidas, se advierte duplicidad registral entre la partida registral N° 05006396 (CUS 46489) con la partida registral N° 11000289 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno (con diversas anotaciones de independización), toda vez que ambas han sido independizadas del tomo 5, foja 279 que continúa en la partida registral N° 07010503.
- iv. Asimismo, de la visualización de la partida N° 11000289 se observa que cuenta con 166 fojas, así como diversas anotaciones de independización, siendo posible la existencia de otras partidas no identificadas en los ámbitos evaluados.
- v. En ese sentido, “el predio” no recae sobre área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que, no corresponde continuar con la evaluación de otros aspectos que afecten la libre disponibilidad ni con la evaluación del cumplimiento de causales de venta directa.
- vi. Se encuentra ubicado en una zona en proceso de consolidación, colindante a zona urbana, es de topografía plana y de pendiente suave, rodeado de vías afirmadas sin asfaltar; forma parte de un área de mayor extensión que se encuentra cercada y en su interior se visualiza una trocha carrozable que lo atraviesa; asimismo, se advierte que se encuentra ocupado por edificaciones dispersas de material precario hasta en un 2% de su área total, según las imágenes de Google Earth del 20 de agosto del 2020 y la imagen de Street View de junio del 2013.

11. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes, se ha determinado que “el predio” recae en su totalidad, sobre las áreas que son de titularidad del Estado Peruano – Ministerio de Educación; y la Dirección Sub- Regional de Vivienda y Construcción de Puno; en tal sentido al no encontrarse inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, esta no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, en virtud a lo establecido en el inciso 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”¹.

12. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. 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 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, su Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la Resolución N° 0141-2022/SBN-GG; el Informe de Brigada N° 01289-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022; y, los Informes Técnicos Legales N° 1428-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 1429-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA GRAN COMPLEJO PARQUE AUTOMOTOR PUNO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

¹ El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
 2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
 3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI