

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0269-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **136-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **NICOLAS MAMANI CRUZ y DELIA MARIA LIMACHI GOMEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 2.96252 ha (29 625,20 m²), predio denominado Tilatlaka Ankapata en la Comunidad de Cancharani, en el centro poblado de Salcedo, 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 04 de enero del 2023 (S.I. N° 00169-2023) **NICOLAS MAMANI CRUZ y DELIA MARIA LIMACHI GOMEZ** (en adelante "los administrados"), solicita la venta directa de "el predio" sin señalar causal a la cual se acoge del artículo 222° de "el Reglamento", manifestando que se encuentran en posesión por más de 10 años, haciendo mención además a la Ley N° 31056, Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 014-2022-MINAGRI (foja 1-3). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de DNI de "los administrados" (fojas 4-5); **2)** acta de inspección judicial de posesión y certifica posesión de predio de fecha 20 de agosto del 2004, expedido por el Juzgado de Paz - C.P. Salcedo – Puno (fojas 6); **3)** certificado de posesión de predio rural de fecha 20 de agosto el 2004, expedido por el Juzgado de Paz – C.P. Salcedo – Puno (fojas 7); **4)** acta de inspección judicial de posesión de predio de fecha 18 de agosto el 2004, expedido por el Juzgado de Paz Especial Salcedo – Puno (fojas 8-12); **5)** acta de constatación y posesión de fecha 18 de marzo del 2012, suscrito por el teniente gobernador de Salcedo (fojas 13-14); **6)** certificado de reconocimiento de posesión de fecha 12 de enero del 2015, suscrito por el director del Instituto Superior Tecnológico

“JAE” Salcedo – Puno (fojas 15); **7)** constancia de fecha 12 de agosto del 2015, suscrita por el director del Instituto Superior Tecnológico “JAE” Salcedo – Puno (fojas 16); **8)** oficio N° 3265-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE de fecha 28 de noviembre del 2019, expedido por la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (fojas 17); **9)** certificado de domicilio de fecha 10 de setiembre del 2019, expedido por el Juzgado de Paz de Única Nominación del C.P. de Salcedo (fojas 18); **10)** constancia de posesión N° 008-2020-GR PUNO/DRA/AAP de fecha 14 de diciembre del 2020, expedido por la Dirección Regional de Agraria Puno del Gobierno Regional de Puno (fojas 19); **11)** certificado de municipal de posesión N° 100-2019-MCPS/UIDU de fecha 21 de octubre del 2019, expedido por la Municipalidad C.P. Salcedo (fojas 20); **12)** constancia de posesión de fecha 02 de setiembre del 2019, suscrita por el presidente de la comunidad campesina de Cancharani (fojas 21); **13)** certificado de domicilio de fecha 17 de junio del 2019, expedido por la comunidad campesina de Cancharani (fojas 22); **14)** certificado de posesión de fecha 21 de setiembre del 2011, suscrito por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Chucuito (fojas 23); **15)** certificado de posesión de fecha 20 de marzo del 2006, suscrito por el Juez de Paz de Segunda Nominación del distrito de Chucuito (fojas 24); **16)** certificado de posesión de fecha 18 de abril de 1986, suscrito por el presidente de la comunidad campesina de Chimú (fojas 25); **17)** certificado de posesión de fecha 24 de agosto de 1988, suscrito por el presidente de la comunidad campesina de Chimú (fojas 26); **18)** documentación técnica suscrita por el Arquitecto verificador Edilson Huanca Salazar con CIV N° 011962 VCZR XIII (plano de ubicación y perimétrico y memoria descriptiva) (fojas 27-31); **19)** fotografías (fojas 32-42); **20)** constancia de domicilio de fecha 22 de marzo del 2012, suscrita por el Teniente Gobernador del Centro Poblado de Salcedo Puno (fojas 43); **21)** copia de recibo de pago del impuesto predial del año 2021 y 2022 (fojas 44); **22)** declaración del impuesto predial 2022 (HR) (fojas 45); **23)** declaración jurada del impuesto predial 2022 (PR-HR) (fojas 46).

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° DIR00002-2022/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, 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.

9. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “los administrados”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2023 (fojas 47-51) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Recae totalmente sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación en la partida registral N° 11171898 de Registro de predios de la Oficina Registral de Tacna, con CUS Provisional N° 161004, el mismo que presenta duplicidad registral con la partida N° 05051493 (C.C. Cancharani), partida menos antigua.
- ii. “El predio” es de naturaleza eriaza, ubicado en zona extra urbana, se encuentra a desnivel con respecto a la Carretera de Puno a Moquegua, es de pendiente inclinada y en su interior se visualiza una trocha carrozable que sirve de acceso a las edificaciones dispersas que ocupan hasta un 6,00% de su área total. Análisis sustentado en las imágenes de Google Earth.

10. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Ministerio de Educación; por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer 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, no corresponde evaluar la documentación presentada por “los administrados”.

12. Que, respecto al extremo de su solicitud en el que solicita la adjudicación en aplicación de la Ley N° 31056 “Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización” y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, debemos precisar que según el artículo 4° del Reglamento de la Ley N° 31056, el Organismo de Formalización de la propiedad informal - COFOPRI, formalizará respecto del ámbito en que asuma competencia durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, de acuerdo a la normativa vigente; razón por la cual esta Superintendencia carece de competencia para tramitar el procedimiento bajo el referido marco legal.

13. Que, respecto a la aplicación del Decreto Supremo N° 014-2022-MINAGRI que aprobó el Reglamento de la Ley N° 31145 “Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales” que determina que, dicha norma se encarga de formalizar predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, regulando las actuaciones y etapas de los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos de propiedad del Estado y de tierras eriazas habilitadas; de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios de propiedad particular; de regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio; así como los procedimientos y servicios vinculados a la generación y prevalencia de la información catastral a cargo de los Gobiernos Regionales.

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 Brigada N° 246-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2013 y el Informe Técnico Legal N° 303-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **NICOLAS MAMANI CRUZ y DELIA MARIA LIMACHI GOMEZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

EGUNDO.- 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI