



RESOLUCIÓN N° 0384-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO idro, 27 de abril del 2023

El Expediente N° **204-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **CRISTOBAL TAPIA VEGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3, 118.0075 m², ubicado en el sector Quebrada Vinani, en el distrito de Gregorio Albarracín, 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 24 de febrero del 2023 (S.I. N° 04711-2023) por **CRISTOBAL TAPIA VEGA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal 3) del artículo 222° del Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrita por Ing. Fermín Gárnica Tello (fojas 4-5); **c)** copia de memoria descriptiva suscrita por ingeniero agrónomo Pedro Luis Merma Soria (foja 6); **d)** copia de la partida registral N° 11024468 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna (fojas 7-9); **e)** plano perimétrico – ubicación suscrito por ingeniero agrónomo Pedro Luis Merma Soria (foja 10); **f)** recibo N° 003169 de fecha 28 de mayo de 2018 (foja 11); **g)** copia de renuncia voluntaria de fecha 26 de mayo de 2018 (fojas 12); **h)** copia del Registro de Padrón de Socios (foja 13); **i)** copia de la declaración jurada de impuesto predial con sello de la Municipalidad Distrital Crnl Gregorio Albarracín L. de fecha 30 de marzo de 2021 (foja 14); **j)** copia del acta de inspección y constatación judicial de fecha 03 de noviembre de 1999, extendido por el Juez de Paz del Juzgado de Paz Distrital Gregorio Albarracín L. – Tacna (foja 15); **k)** copia de la declaración jurada de productores de fecha 16 de junio de 2022 (fojas 16-17); **l)** original de contrato de traspaso de terreno de fecha 26 de mayo de 2018 (fojas 18-19); y, **m)** original de seis formatos de declaración jurada de impuesto predial – PR, de fecha 16 de febrero de 2022 y 23 de junio de 2022 (fojas 20-25).

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 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° 00348-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo del 2023, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11024468 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, con CUS 54175, en mérito a la Resolución N° 162-2005/SBN-GO-JAR del 30.09.2005.
- ii) No se evidencia que “el predio” constituya un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito.
- iii) Por tanto, no corresponde continuar con la evaluación de otros aspectos de la libre disponibilidad y causal de venta directa.
- iv) Sin perjuicio de lo expuesto, de la evaluación de la situación de “el predio”, según las imágenes satelitales del Google Earth del 14.10.2022, se trata de un predio ubicado en ámbito de expansión urbana con tendencia de uso predominante de actividades agrícolas, con delimitación física, con topografía plana y con aparente edificación en su interior; asimismo, se visualiza caminos o trochas próximos al predio, en condición de parcialmente ocupado.

11. Que, es pertinente mencionar que en el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, establecen que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

12. 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 (en adelante “el GORE 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 62¹ de la Ley N° 27867.

¹ Artículo 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.

13. Que, estando al marco normativo antes detallado, se advierte que “el predio” se encuentra en la jurisdicción de “el GORE Tacna”; en atención a ello, en virtud a la Resolución N° 429-2006-EF-10 y de conformidad con el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, establecen que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

14. Que, en virtud a lo expuesto, ha quedado determinado que: **a)** “el predio” no es de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito; y, **b)** mediante Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, se transfirió a “el GORE Tacna”, la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y derivar la solicitud de “el administrado” a “el GORE Tacna”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. 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, el Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN” aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 0416-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023 y el Informe Brigada N° 00361-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CRISTOBAL TAPIA VEGA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la solicitud de venta directa de “el administrado” a “el GORE de Tacna” para los fines correspondientes.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- 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° 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

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.