



RESOLUCIÓN N° 0572-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **527-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por Jesús Wilfredo Apaza Clavijo en representación del **ASENTAMIENTO HUMANO VILLA HERMOSA DE CABANA CONDE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 11 375,20 m², ubicado en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de abril del 2023 (S.I. N° 10108-2023) por Jesús Wilfredo Apaza Clavijo en representación del **ASENTAMIENTO HUMANO VILLA HERMOSA DE CABANA CONDE** (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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SN (fojas 2 al 3). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de la partida registral N° 11048986 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa (foja 4); **c)** copia del certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 1684394 del 16 de marzo del 2023 (fojas 5 al 6); **d)** copia del informe técnico N° 003495-2023-Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 30 de marzo de 2023 acompañado del gráfico de evaluación técnica del expediente 1684394-2023 (fojas 7 al 8); **e)** copia de plano perimétrico y ubicación y memoria descriptiva ambos suscrito por arquitecta Rocío Romero Morón de fecha 22 de julio de 2017 (fojas 9 al 10).

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 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° 00652-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio del 2023 (fojas 11 al 12), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Desarrollado el polígono de acuerdo a las coordenadas que constan en el plano perimétrico, resulta un área gráfica de 11 375,19 m² lo que difiere de 0.01 m² con el área requerida, no obstante, al encontrarse dentro de los parámetros catastrales vigentes, la presente evaluación será realizada con el área gráfica resultante.
- ii) De la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el visor SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra en ámbito sin antecedente registral.
- iii) Se ubica en el distrito de Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa, a cuyo Gobierno Regional se le transfirió la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal, conforme se indica en la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30.11.2006.
- iv) 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. Por tanto, no corresponde continuar con la evaluación de otros aspectos de la libre disponibilidad y causal de venta directa.

v) Sin perjuicio de lo expuesto, de la evaluación de la situación de “el predio”, según las imágenes satelitales del Google Earth de agosto del 2022, se advierte que se trata de un terreno eriazos, pendiente variable, ubicado en zona de expansión urbana, desocupado, sin actividad específica y no presente delimitación física que restrinja su acceso efectivo a terceros.

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° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se comunicó que con fecha 26 de mayo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia al Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el GORE Arequipa”) para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal 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.

13. Que, estando al marco normativo antes detallado, se advierte que “el predio” se encuentra en la jurisdicción de “el GORE Arequipa”; en atención a ello, en virtud a la Resolución N° 656-2006-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)** “el predio” no cuenta con inscripción registral; y, **c)** mediante Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se transfirió a “el GORE Arequipa”, 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 Arequipa”, 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° 0660-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2023 y el Informe Brigada N° 00597-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por Jesús Wilfredo Apaza Clavijo en representación del **ASENTAMIENTO HUMANO VILLA HERMOSA DE CABANACONDE**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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.

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.

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