



RESOLUCIÓN N° 0592-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **155-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **SANTOS MARINA NEIRA QUINDE DE GUTIERREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de un terreno que cuenta con un área de 1 000 000 m² (100 ha) ubicado por los Cerros de Santa Ana, Conde, San Juan y Cabrera noreste de Centra Nuclear Racso y del Caserío Huarangal, Distrito de Carabaylo, Provincia y Departamento de Lima; 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 “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 03 de febrero del 2023 (S.I. N° 02631-2023) por **SANTOS MARINA NEIRA QUINDE DE GUTIERREZ**, en adelante “la administrada” solicita la compraventa de “el predio” sin precisar causal, no obstante, manifiesta que viene gestionando un proyecto de arborización en la Región Lima para su aprobación, indicando que sustenta su requerimiento en “el Reglamento” y en la Ley 31056(fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: 1) copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); 2) copia de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR-PR) del año 2022, emitido por la Municipalidad Carabaylo (fojas 4-5); 3) copia de la partida registral n° 14194377 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6-8); 4) copia de la Constitución de Asociación civil denominada: Asociación de Pobladores las 12 Tribus de Jehova (fojas 9-25); 5) copia de la anotación de inscripción (fojas 26); 6) copia de la partida n° 15149884 del Registro de Personas Jurídicas n° 15149884 de la Oficina Registral de Lima (fojas 27-29); 7) copia de la memoria descriptiva (fojas 30-31); y, 8) copia de planos perimétrico, ubicación y localización (fojas 32).

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 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”.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00366-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2023(fojas 33-37), que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la revisión de la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, “el predio” recae en ámbito sin información de poligonales aportadas a la base gráfica de predios del Estado.
- ii. De acuerdo al visor SUNARP, se superpone totalmente con la Partida N° 14194377 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, en cuyo asiento D00001 (Cargas y gravámenes), se verifica la Anotación Preventiva del Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio a solicitud de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales mediante el Oficio N° 9922-2018/SBNDGPE-SDAPE de fecha 24/10/2018, dicha anotación preventiva tiene una vigencia de seis meses, vencido dicho plazo caduca de pleno derecho, título presentado el 31.10.2018 con el N° 2018-02458431 del Tomo Diario 0492. No cuenta con título de dominio.
- iii. Se descarta que “el predio”, se encuentre superpuesto parcial o totalmente con áreas de derecho minero, proyectos mineros, áreas restringidas, líneas de alta, media y baja tensión, líneas de oleoducto o gasoducto, vías, áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, comunidades campesinas, comunidades nativas, predios rurales y monumentos arqueológicos prehispánicos – CIRAS.
- iv. “El predio” no se superpone con solicitudes de ingreso pendientes ni en trámite, ni con Procesos Judiciales y no se encuentra incorporado en el portafolio de predios del Estado.

- v. “La administrada” no ha presentado la resolución o Acuerdo de Consejo expedido por la entidad competente que apruebe la realización del presente proyecto.
- vi. Con respecto a la situación física y de ocupación de “el predio”, se ha verificado que este es un terreno erizado, rodeado de terrenos de su misma condición en laderas de colinas y se puede verificar que a través del tiempo no hay un uso del suelo ni actividades de ocupación.
- vii. Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo a la información con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por “la administrada”.

10. Que, en atención a lo advertido en el considerando precedente, esta Subdirección mediante Memorando n° 01589-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2023, reiterado con Memorando n° 01990-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023, solicitó a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, informe sobre las acciones de saneamiento a fin de lograr la inscripción de primera de dominio de “el predio; siendo que mediante Memorando n° 02925-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 08 del junio de 2023, informó a esta Subdirección que el procedimiento de primera inscripción de dominio signado en el Expediente n.° 886-2015/SBNSDAPE, ya cuenta con una resolución de incorporación, la cual está siendo materia de redimensionamiento por presentar aparente superposición con propiedad de terceros y se viene solicitando el Certificado de Búsqueda Catastral del área materia de inmatriculación; por lo que de corresponder se procederá a emitir la resolución excluyendo el área de propiedad privada, a fin que se logre la inmatriculación a favor del Estado; precisando además que se programará oportunamente la incorporación al patrimonio del Estado.

11. Que, estando al contexto detallado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente Resolución y el numeral 76.1) del artículo 76^o1 de “el Reglamento”, que establece que todo acto de disposición o administración de predios 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; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa requerida por “el administrado”; debiendo disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, presentado por “la administrada” no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretender acreditar formalmente su requerimiento de venta directa.

13. Que, por otro lado en el extremo que sustenta su requerimiento en la Ley 31056 - Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, al respecto es pertinente precisar que el procedimiento de titulación y/o formalización de predios sobre los cuales se viene ejerciendo posesiones informales, no se encuentra dentro de las competencias de esta Superintendencia previstas en el “TUO de la Ley” y “el Reglamento”; sino del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI

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, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00614-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0675-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SANTOS MARINA NEIRA**

¹Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios 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.

QUINDE DE GUTIERREZ, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE de esta Superintendencia para que, realicen las acciones de su competencia.

TERCERO. - Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del procedimiento administrativo 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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI