

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0711-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° **692-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **DANIEL ESEQUIEL LOZADA CASAPIA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 56 006,88 m², ubicado en el distrito de La Joya, 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 TULO 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 con fecha 26 de junio de 2023 (S.I. N° 16375-2023), **DANIEL ESEQUIEL LOZADA CASAPIA**, (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” invocando causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** archivo digital (cd) (fojas 4); **b)** copia de documento nacional de identidad (fojas 5); **c)** plano de ubicación y perimétrico (fojas 6); **d)** memoria descriptiva (fojas 7); **e)** fotografías (fojas 10 al 18); **f)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de la Joya (fojas 22); **g)** certificado de ubicación en expansión urbana (fojas 23).

4. Que, el procedimiento 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” y 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 tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0692-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2023 (fojas 24) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El predio” recae en cuatro ámbitos con inscripciones registrales en el registro de predios de Arequipa, según detalle siguiente:

Sector	CUS	Titular	Partida	Área (m ²)	(%)
1	168466	Estado	11482772	22360.58	39.92
2	168467	Estado	11484951	31614.59	56.45
3*	168467	Estado	11484951	1970.54	3.52
		Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A. SEAL	04008371		
4*		Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A. SEAL	04008371	9.76	0.02
		Estado Peruano	11492295		
5		Estado Peruano	11492295	51.41	0.09
Total área gráfica				56006.88	100.00

*Superposición gráfica registral

- ii. Se ubica en el distrito de La Joya, 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, asimismo, no constituye uno de alcance nacional o de proyecto de interés nacional, por tal motivo, la atención de la presente solicitud no es de competencia de la SBN.
- iii. Se ubica en zona extra urbana aproximadamente a 35 km de la ciudad de Arequipa, presenta topografía plana frente a la Carretera Nacional PE S1, parcialmente delimitado, en su interior

se observa cárcavas superficiales y trochas carrozables, en la toma satelital más reciente del 05/2023, se encuentran en condición de desocupado, según la visualización de la imagen satelital del Google Earth de mayo 2023.

10. 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.

11. Que, mediante Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se transfirió a los Gobiernos Regionales de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, estableciendo que los citados Gobiernos Regionales son competentes para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867.

12. Que, en atención a lo advertido en el acápite i) del noveno considerando, se ha determinado que el 96.46% de “el predio” (en adelante “área disponible”) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, no es de alcance nacional o se encuentra calificado dentro de algún proyecto de interés nacional; por lo que, esta Superintendencia no es competente para aprobar actos de disposición sobre esta área, de acuerdo a lo indicado en la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 y al 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”, que 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.

13. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del noveno considerando de la resolución, respecto de las áreas de 1 970.54 m² y 9.76 m² (que representa el 3.52% y 0.02% de “el predio” respectivamente) corresponde indicar que existe duplicidad registral¹ entre las partidas registrales N° 11484951², N° 04008371³ y N° 11492295⁴ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; por lo que corresponde al Gobierno Regional de Arequipa determinar si es posible su disposición de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 95 De “el Reglamento”⁵.

14. Que, al haberse 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° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se transfirió a los Gobiernos Regionales de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y derivar la solicitud de “el administrado” al “GORE Arequipa”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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

¹ Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados

79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado.

² Independizados con fecha 25 de mayo de 2012.

³ Independizados con fecha 25 de julio de 1997.

⁴ Inmatriculada con fecha 25 de mayo de 2012.

⁵ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

Informe de Brigada N° 723-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 799-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **DANIEL ESEQUIEL LOZADA CASAPIA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - DERIVAR la solicitud de “el administrado” al GORE Arequipa.

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 y comuníquese. -

P.O.I. 18.1.1.8

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI