

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0737-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 691-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DANIEL GERMAN LOZADA HERRERA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, del predio de 96 533,44 m², ubicado en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de junio de 2023 (S.I. N° 16372-2023), **DANIEL GERMAN LOZADA HERRERA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa por causal de posesión consolidada de “el predio”, manifestando tener posesión, publica y continua desde antes del 25 de noviembre de 2010 (fojas 1 al 3). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** información digital – CD-R (fojas 4); **b)** plano de ubicación y perimétrico (fojas 6); **c)** memoria descriptiva (fojas 7); **d)** copias de once fotografías (fojas 8); **e)** Certificado de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital de La Joya el 07.02.2003 (fojas 13); **f)** Certificado de Posesión N° 392-2009-MDLJ-OOPP emitido por la Municipalidad Distrital de La Joya el 24.11.2009 (fojas 14); **g)** Certificado de Ubicación en Expansión Urbana emitido por la Municipalidad Distrital de La Joya el 10.12.2010 (fojas 15); **h)** Certificado de Posesión N° 079-2017-SGDUyR-MDLJ emitido por la Municipalidad Distrital de La Joya el 03.02.2017 (fojas 16); y, **i)** Recibo de pago de impuesto Predial del año 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 emitido por la Municipalidad Distrital de La Joya el 16.12.2009; Formato de Declaración Jurada de autoevaluó del año 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 emitido por la Municipalidad Distrital de La Joya el 16.12.2009, Recibo de pago de impuesto Predial del año 2020, 2021, 2022 emitido por la Municipalidad Distrital de La Joya (fojas 18).

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 se emitió el Informe Preliminar N° 00889-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2023 (fojas 48), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Recae sobre ámbitos con inscripciones registrales en el registro de predios de Arequipa y registrados en el SINABIP, según detalle siguiente:

CUS	Titular	Partida	Área (m ²)	(%)
8156	Estado	04024302	16835.84	17.44
85880	Estado	11248441	76854.10	79.61
-	Estado Peruano	11478244	2843.50	2.95
Total area gráfica			96533.44	100.00

ii) De la revisión de la Partida Registral N° 04024302 (CUS 8156) (Partida Matriz) y sus independizaciones, N° 11478244, N° 11248441 (CUS 85880), se advierte la Anotación de Correlación de Servidumbre - Predio Sirviente, inscrita mediante Resolución Ministerial n° 204-2012-MEM/DM del 03/05/2012, de lo cual se desprende que la partida matriz, se encuentra afectada por la servidumbre de electroducto para la línea de transmisión de 138KV Planta de Generación Solar Repartición, en favor de la concesión definitiva de transmisión de energía Eléctrica.

- iii) De las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que “el predio”, 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, en su interior se observa una antena (frente a la vía), movimientos de tierras, desmonte y trochas carrozables, encontrándose en condición de desocupado y totalmente delimitado.
- iv) “El predio”, 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.

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) 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 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° 0748-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0830, 0831-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, formulada por **DANIEL GERMAN LOZADA HERRERA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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.

SEGUNDO.- DERIVAR al Gobierno Regional de Arequipa, a fin de evalúe la solicitud en el marco de sus competencias.

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° 18.1.2.8

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI