

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0738-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 818-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUCIO CASIANO CANDIA RAMÍREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 229 085,61 m² (22.91 Ha), denominado Finca Cuatro, 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 TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 12 de julio de 2023 (S.I. N° 18074-2023), **LUCIO CASIANO CANDIA RAMÍREZ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia de DNI de "el Administrado" (fojas 4); **2)** Documentación técnica suscrita por la arquitecta Roció Corayma Pinazo Rodríguez con registro C.A.P. N°22973 (fojas 6 y 7); **3)** Copia de partida registral N°04000673 (fojas 8 al 17); **4)** Copia de partida registral N°04008510 (fojas 18 al 27); **5)** Copia Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 14/07/2012 (fojas 28); **6)** Copia Acta de constatación y/o verificación de la ubicación y existencia física y posesión en forma pacífica, publica y continua sobre terreno inmueble emitido por el Juzgado de Paz San Camilo de fecha 07/04/2009 (fojas 29); **7)** Copia de Impuesto predial de los años 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010 y 2009 (fojas 30 al 56); **8)** Copia certificada de posesión N°713-2018-SGDUYR-MDLJ emitido por la Municipalidad distrital de La Joya de fecha 13 de abril de 2018 (fojas 57); y, **9)** Copia constancia de posesión de terreno urbano N°153-2023- SGOPCCU/GDUYR-MDLJ emitido por la Municipalidad distrital de La Joya de fecha 21 de junio de 2023 (fojas 58).

4. 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.

5. 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”).

6. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. Que, con Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, el Gobierno Regional de Arequipa adquirió competencias para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”¹, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”².

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 00861-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2023 (fojas 59 y 60), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- a) Efectuada la consulta a la Base gráfica de los predios del Estado a través del Geocatastro, “el predio” recae en zona sin información de CUS existentes.
- b) Efectuada la consulta en el visor de SUNARP, Base gráfica de predios inscritos, ingresado los datos técnicos polígono “el predio” se visualiza que se encuentra parcialmente superpuesto en ámbitos de mayor extensión inscritos en las fichas N°301306 (P.R. 04008510) y N°83861 (P.R. 04000673). Según cuadro siguiente:

ITEM	ÁREA M2	%	PARTIDA N° O.R. ISLAY	TITULAR	CUS
1	111,061.18	48.48	04008510	Ministerio de Desarrollo y Riego	138614 aportado referencialmente
2	118,024.43	51.52	04000673	VARIOS	

¹ Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

² 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.

- c) De la revisión de la partida registral N° 04000673 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay, se advierte la adjudicación de terrenos a favor de particulares (asociaciones) por parte de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, asimismo, dado que es un predio de gran extensión es posible que subsista propiedad de particulares y de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento rural; sin embargo, que no se ha advertido asiento alguno de independización a favor del Estado.
- d) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, se observa que “el predio” se ubica al costado de la vía carretera Panamericana Sur, con una topografía plana suelo eriazo, se observa estructuras edificaciones de forma regular en la parte central en un 20% del área del predio, se observa en una parte del predio un cerco perimétrico vivo (plantas).

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que un área de 111 061,68 m² (48.48% de “el predio”) y 118 024,43 m² (51.52% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego y a terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el Administrado” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de mantener interés “el Administrado” de adquirir un predio ubicado en el departamento de Arequipa, deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 y la Ley N° 27783, con el cual el Gobierno Regional de Arequipa adquiere competencias específicas para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazo de propiedad del Estado que se encuentren dentro del ámbito de su jurisdicción.

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 de Brigada N°0749-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0834-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUCIO CASIANO CANDIA RAMÍREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI