



RESOLUCIÓN N° 1314-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° **1151-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **SATURNINO HALANOCCA HUARACHA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 7 741,49 m², ubicado en el Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Villa Ecológica, tomando como referencia de ubicación, a 200 metros noreste de la cancha deportiva de Villa Ecológica (denominado Manzana E” Lote 8, Zona D), en el distrito de Alto Selva Alegre, 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 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 el 06 de octubre del 2022 (S.I. N° 26545-2022), **SATURNINO HALANOCCA HUARACHA**, (adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando el literal 3 del artículo 223° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento (fojas 1 al 4). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **i)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 5); **ii)** declaración jurada suscrita por “el administrado” del 24 de setiembre del 2020 (fojas 7 al 8); **iii)** copia de acta de verificación de cerco y otros del 14 de abril de 2010 (fojas 7); **iv)** copia informativa de la partida registral N° P06233581 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (foja 8-10); **v)** copia de acta de constatación notarial del 11 de junio del 2019 (fojas 10-13); y, **vi)** una fotografía (fojas 14).

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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, debemos indicar que en el departamento de Arequipa se ha suscrito el Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, por lo que la Región Arequipa es competente 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. A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de “la Ley”, concordado con el artículo 56.1° numeral 2 de “el Reglamento”.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01498-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2022 (fojas 15); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, según del aplicativo denominado GEOCATASTRO, y el Visor de SUNARP, se observa que corresponde a la Mz. “E” Lote 8, Zona D, del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Villa Ecológica, destinado a **uso de servicios comunales**, inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° P06233581 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 138214.

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.

- ii. Efectuada la lectura de la citada partida, se advierte, que en el asiento 00001 corre la inscripción de plano de trazado y lotización N° 0330- COFOPRI-2006-OJAC13 de fecha 30 de noviembre del 2006, en el cual se consigna como titular registral al Estado Peruano, uso para Servicios Comunales. Precisando, que no obra título de afectación en uso y además no cuenta con cargas inscritas.
- iii. De lo antes indicado, se observa que “el predio” constituye un equipamiento urbano (un bien de dominio público); por lo que, no corresponde continuar con la evaluación técnica de otros aspectos de la solicitud de compraventa.
- iv. Por otro lado, de la evaluación de la situación física, según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo del 19.03.2011 al 13.09.2022, se advierte que se trata de un terreno de naturaleza urbana y topografía ligeramente inclinada. Precisando que el Plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Villa Ecológica, se encuentra desplazado aproximadamente 20 metros hacia el noroeste, respecto a la realidad física que muestra la imagen satelital; asimismo, de la imagen satelital de fecha **19/03/2011**, se visualiza que “el predio” no está ocupado ni delimitado, a partir de la imagen de fecha **12/11/2014** hasta la imagen satelital más actual disponible, con fecha **13/09/2022** se evidencia que el terreno ha sido aplanado y, en las colindancias se dio inicio a la lotización del terreno, asimismo, “el predio” se aprecia parcialmente ocupado, aparentemente por viviendas en aproximadamente 10% de su extensión.

12. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando que antecede, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P06233581 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, siendo destinado a Servicios Comunales en el procedimiento de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y de la revisión de los antecedentes registrales de la referida partida registral (P06231889 – Matriz) se advierte que corresponde al Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Villa Ecológica, sobre la cual aún no se emite el respectivo título de propiedad; asimismo, según la imagen satelital del Google Earth incorporada al informe preliminar precitado se advierte que “el predio”, se encuentra parcialmente ocupado por viviendas en un aproximado del 10% en su extensión.

13. Que, en tal sentido es preciso señalar que el procedimiento de la formalización de la propiedad regulado en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, culmina con la etapa de la formalización Individual, que se inicia con el empadronamiento de todos los poseedores de los lotes (destinados para vivienda) materia de formalización y se concluye el proceso con la entrega de los respectivos instrumentos de formalización, ya sean títulos de propiedad, título de saneamiento de propiedad, instrumento de rectificación y respectivo “título de afectación en uso”, conforme a lo previsto en el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado con el artículo 1 del Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA.

14. Que, el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

15. Que, en ese sentido, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el predio”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TUO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

16. Que, el literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el artículo 222° de “el Reglamento” prevé las causales para la procedencia de una venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, entre las que se encuentran las causales relativas a la posesión previstas en los incisos 3) y 4) del citado artículo, las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta y que el predio solicitado no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

17. Que, en ese marco legal, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra bajo los alcances del Decreto Supremo N° 013-1999-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), corresponde declarar improcedente la solicitud de venta

directa formulada por “el administrado”; debiendo disponerse su archivamiento una vez consentida la presente resolución.

18. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

19. Que, al haberse 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 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 01358-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1468-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SATURNINO HALANOCCA HUARACHA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI