



RESOLUCIÓN N° 0578-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 0499-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ABEL INUMA MACUYAMA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 ha, ubicada en el Valle Zaña, Sector Montecruz, distrito Lagunas, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 07 de mayo de 2021 (S.I. N° 11529-2021) **ABEL INUMA MACUYAMA** (en adelante "el administrado") solicita la adjudicación de "el predio", sin precisar alguna de las modalidades de compra venta establecidas en el artículo 218° de "el Reglamento", ni la causal de venta directa en la que sustente su pedido (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **ii)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 412-2010-DE/CCFFAA del 12 de abril de 2010, emitido por el Ministerio de Defensa (fojas 3 y 4); **iii)** copia del diploma de fecha 22 de junio de 2011, emitido por el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas (fojas 5 y 6); **iv)** copia del Oficio N° 1687-2015-MINDEF/SG del 12 de agosto de 2015, emitido por el Ministerio de Defensa (foja 7); **v)** copia simple del plano perimétrico y ubicación, autorizado por Ing. Luis Cesar Manayalle Rodríguez con CIP N° 72693; **vi)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del 21 de septiembre de 2016, emitido por la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 9); **vii)** copia simple de certificado literal de la partida N° 02007551, emitido por la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 10); **viii)** copia simple de la memoria de memoria descriptiva, autorizado por Ing. Luis Cesar Manayalle Rodríguez con CIP N° 72693 (fojas 11); **ix)** copia simple del Certificado de Habilidad del Ing. Luis Cesar Manayalle Rodríguez con CIP N° 72693 de fecha 14 de septiembre de 2020, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 12); **x)** copia simple de credencial que acredita como verificador común al Ing. Luis Cesar Manayalle

Rodríguez con CIP N° 72693 de fecha 14 de diciembre de 2018, emitido por Sunarp (fojas 13); **x**) copia simple de la memoria de memoria descriptiva, autorizado por Ing. Luis Cesar Manayalle Rodríguez con CIP N° 72693 (fojas 14); y, **xi**) copia parcial simple de Texto Unico de Procedimientos Administrativos – TUPA 2018 del Gobierno Regional de Lambayeque (fojas 15).

4. Que, de acuerdo al artículo 218° de “el Reglamento” los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública; siendo que por excepción, puede aprobarse la compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

5. Que, el numeral 219.1 del artículo 219° de “el Reglamento” prescribe que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas cuando el predio es de propiedad del Estado. A mayor abundamiento, el numeral 219.2 del artículo 219° de “el Reglamento” prevé que el procedimiento de venta por subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

7. 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 las solicitudes.

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 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00715-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2021 (fojas 16 al 20), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) revisada la información técnica presentada, se constató que los datos técnicos consignados en el plano perimétrico son concordantes con el área solicitada, sin embargo, los linderos señalados en la memoria descriptiva difieren con el Plano Perimétrico; **ii**) forma parte de un ámbito de gran extensión denominado “Proyecto Especial Jequetepeque Zaña”, inscrito a favor del Instituto Nacional de Desarrollo - INADE en la partida registral N° 02244249 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo y anotado en con el CUS 24398; **iii**) recae también sobre la partida registral N° 02007551 (Ficha 9336) inscrito a favor del Estado representado por la Dirección Regional Agraria en el Registro de Predios de Chiclayo, sin anotación de

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. **Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

2. **Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

3. **Poseción consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

CUS; y, **iv**) recae sobre área con duplicidad registral que afecta la partida N° 02007551 y la partida N° 02244249 (primigenia), esta última constituye la inscripción más antigua, con diversas anotaciones de independización, por lo que no se descarta la existencia de otra partida registral involucrada independizada de la matriz.

10.Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

11.Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de adjudicación presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada.

12.Que, sin perjuicio de lo mencionado en párrafo anterior de encontrarse interesado “el administrado” en adquirir un predio de titularidad del Estado ubicado en el ámbito del Gobierno Regional de Lambayeque, deberá considerar que mediante Resolución Ministerial N° 429-2006EF-10; se resuelve: *“Artículo Único.- Comuníquese que con fechas 3 de noviembre de 2005 y 6 de marzo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción con los Presidentes de los Gobiernos Regionales de Tacna y Lambayeque, respectivamente, mediante las cuales se formalizó la transferencia de la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en la jurisdicción de dichos gobiernos regionales, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.”* En ese sentido, conforme lo resuelto mediante Resolución Ministerial, el Gobierno Regional de Lambayeque es la entidad competente para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos propiedad del Estado ubicados dentro 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00571-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0645-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de julio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ABEL INUMA MACUYAMA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario