

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0592-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 642-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **CARMEN JACINTA CORICAZA DE HUAMANI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 326,23 m² ubicada en la Mz. E lote 32, en el Centro Poblado Viraco, en el distrito de Viraco, provincia Castilla, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 la SBN.

3.- Que, mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2021 (S.I. N° 12467-2021) **CARMEN JACINTA CORICAZA DE HUAMANI** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” no indicando la causal de venta a la que se acoge (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: a) copia del Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (fojas 3); b) copia informativa de la partida registral P006193465 del Registro Predial Urbano de Arequipa (fojas 4); c) constancia de posesión, emitida por la Municipalidad Distrital de Viraco el 05 de octubre de 2018 (fojas 5); d) imágenes fotográficas (fojas 6); y, e) recibo de agua potable N° 002167, 002168 y 001789, emitido por la Municipalidad Distrital de Viraco (fojas 7 y 8).

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 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”.

6.- 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.

7.- 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.

8.- Que, resulta necesario precisar que en el departamento de Arequipa, lugar donde se ubica “el predio”, el Gobierno Regional de Arequipa está facultado para la inmatriculación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en su jurisdicción, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 9° de “el TUO de la Ley”, el artículo 35° de la Ley N° 27783 – Ley de Bases de la Descentralización, los literales a), b) y c) del artículo 62^[1] de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y, la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006.

9.- Que, mediante Acta de Entrega y recepción de funciones sectoriales del 16 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Arequipa, transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal.

10.- Que, en ese sentido, cuando se haya efectivizado la transferencia de competencia en favor de alguna de las Regiones, son aquellas, por regla general, las competentes para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos que se encuentran dentro de su jurisdicción; siendo la excepción a dicha regla, cuando el predio sea de alcance nacional o sea un proyecto de interés nacional, en cuyo caso la competencia recaería en esta Superintendencia.

11.- Que, habiéndose evaluado la documentación técnica adjuntada a la solicitud de venta directa, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 847-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021 (fojas 09) determinándose lo siguiente:

I. Se reconstruyo la poligonal teniendo como base el plano de trazado y lotización del Centro Poblado Viraco, que obra en la Base temática de COFOPRI de esta Superintendencia.

II. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral P06193465 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 13), con CUS N° 7579.

III. Conforme se desprende del asiento 00003 de la partida registral P06193465 (fojas 16), se advierte que se encuentra inscrito la constitución de uso a favor de la Municipalidad Distrital de Viraco, destinado a Local Comunal.

IV. De la revisión del antecedente registral, la partida P06193405 y del Plano de Trazado y Lotización N° 033-COFOPRI-2003-OJAAQP, se verifica que “el predio”, constituye Equipamiento Urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a otros fines, teniendo la calidad de un bien de dominio público.

V. Según las imágenes satelitales del programa Google Earth de fecha 07 de octubre de 2010, se visualiza que se encuentra sin delimitación física y en condición de desocupado, el 29 de marzo de 2016, se advierte la presencia de un módulo precario que abarca un área de 9 m², el 11 de diciembre de 2018, se advierte incremento de ocupación por una edificación abarcando un área de 140 m².

12.- Que, ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra en el departamento de Arequipa y cuenta con inscripción registral a favor del Estado; asimismo, se advierte que este **tiene la condición de bien de dominio público desde su origen** al constituir un lote de equipamiento urbano, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Viraco), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°^[2] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3^[3] del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la administrada”, en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada.

13.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

14.- Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N.º 592-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 669-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2021.

[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.

[2] Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[3] a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARMEN JACINTA CORICAZA DE HUAMANI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez 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