

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1117-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1143-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANIBAL HERRERA ALVARADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 591,19 m², ubicada en el distrito de Bagua Grande, provincia de Utcubamba, departamento de Amazonas, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 20 de octubre del 2021 (S.I. N° 27273-2021) **ANIBAL HERRERA ALVARADO** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar alguna causal del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando únicamente que ejerce posesión sobre el mismo (fojas 1 a 2). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 3); **b)** copia del Documento Nacional de Identidad de Vanessa Lusely Villegas Pardo (foja 4); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Bagua (fojas 5 a 7); **d)** memoria descriptiva y plano de ubicación y localización, signados por Jorge Luis Terán Soret (fojas 8 a 12); **e)** copia de la partida registral N° 02014724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua (fojas 13 a 18); **f)** copia certificada notarialmente y copia simple de transferencia de posesión de fecha 02 de abril del 2019 (fojas 19 a 23); **g)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 005-2020/SGCDU-GIDUR-MPU emitido por la Municipalidad Provincial de Utcubamba (foja 24); **h)** copia del certificado negativo de catastro N° 135-2020 emitido por la Municipalidad Provincial de Utcubamba (foja 25); **i)** dos (02) recibos de pago emitidos por la Municipalidad Provincial de Utcubamba (foja 26); **j)** copia de las constancias de posesión Nros. 396-2018 y 398-2018, expedidas por la Subgerencia de Catastro y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Utcubamba (fojas 27 a 28); y, **k)** cinco

(05) tomas fotográficas (fojas 29 a 31).

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”.

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 complemente 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 Amazonas, lugar donde se ubica “el predio”, el Gobierno Regional de Amazonas está facultado para la 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 62¹ 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01702-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2021 (fojas 32 a 35), con los cuales se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión, denominado Proyecto de Irrigación Magunchal, inscrito a favor de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural (propiedad asumida por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego²), en la partida registral N° 02014724 de la Oficina Registral Bagua, sin CUS.
- ii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en la imagen más reciente de fecha 07 de agosto del 2021, se advierte que “el predio” se trata de un terreno de naturaleza urbana, ocupado totalmente por edificación techada de calamina y delimitado, acorde con el panel fotográfico presentado por “el administrado”.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando anterior, al haberse determinado que el “el predio” se encuentra inscrito la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural

¹Artículo 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 En mérito a la Resolución Ministerial N° 0181-2016-MINAGRI de fecha 03 de mayo del 2016 emitida por el Ministerio de Agricultura y Riego y a la Ley 31075.

(propiedad asumida por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego); ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el cuarto considerando de la presente Resolución.

11. Que, corresponde indicar que; en atención a lo advertido en el **ítem ii)** del noveno considerando de la presente Resolución, concordado con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 005-2020/SGCDU-GIDUR-MPU emitido por la Municipalidad Provincial de Utcubamba, adjunto a la solicitud, se colige que “el predio” tiene naturaleza urbana; y, en tal sentido, no se encuentra comprendido en el ámbito de aplicación de la Ley N° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, toda vez que en numeral 3.2 de su artículo 3° establece taxativamente, que están excluidas de la aplicación de dicha ley, las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana.

12. Que, en tal contexto, al estar ubicado “el predio” en el departamento de Amazonas, corresponde indicar que de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 656- 2006-EF-10 6 y la Ley N° 27783, se encuentra bajo la competencia del Gobierno Regional del Amazonas, al contar dicho gobierno regional con las potestades específicas para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado que se encuentren dentro del ámbito de su jurisdicción; en tal sentido, corresponderá al precitado GORE coordinar con el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, a fin de poder evaluar la disposición de “el predio” a favor de “el administrado”.

13. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez 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 de Brigada N° 1205-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1205-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANIBAL HERRERA ALVARADO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento 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