



RESOLUCIÓN N° 0031-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1259-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS** debidamente representada por su presidenta Gisela Ricopa Pacaya, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de dos predios de 4 579,30 m² y 3 741,80 m², ubicados en los lotes 8 y 9 de la Manzana E, ubicados en el Sector La Molina, distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, en adelante "predio 1" y "predio 2".


CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.


2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 6 de diciembre del 2019 (S.I. N° 39148-2019), el **ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS** debidamente representada por su presidenta Gisela Ricopa Pacaya (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio 1" y "predio 2" sustentada en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** archivo digital (cd) (fojas 3); **b)** copia simple de la credencial de Gisela Ricopa Pacaya (fojas 4); **c)** copia certificada de documento nacional de identidad de su representante (fojas 5); **d)** copia simple de libro de actas (fojas 6); **e)** copia simple del acta de asamblea general extraordinaria (fojas 8 al 13); **f)** copia simple de la partida registral N° P19014251






del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa (fojas 14 al 20); **g**) copia simple de la partida registral N° P19014250 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa (fojas 21 al 27); **h**) copia fedateada de la constancia de ocupación de predio N° 024-2019-MPCP-GAT emitido por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo el 9 de junio de 2010; **i**) copia simple de la Resolución N° 074-2018-MDM-GDSE emitido por la Municipalidad Distrital de Manantay el 25 de julio de 2018(fojas 30); **j**) copia simple del certificado de vigencia emitido por Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Pucallpa el 15 de noviembre de 2019 (fojas 34); **k**) copia simple de la Resolución Gerencial N° 016-2010-MDM-GODU emitido por la Municipalidad Distrital de Manantay el 13 de mayo de 2010 (fojas 36); **l**) copia simple de la partida N° 11045449 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Pucallpa (fojas 40); **m**) copia simple del registro de padrón de socios (fojas 47 al 78); **n**) copia simple de constancias de posesión emitido por el Asentamiento Humano "Las Lomas" el 10 de mayo de 2019 (fojas 79 al 112 y 115, 118,119,121,124 al 127,131 al 135,139 ,141); **ñ**) copia simple de declaración jurada (fojas 116, 120, 122, 123, 128, 129, 130, 132, 136, 137, 138, 140, 142); **o**) copia fedateada del plano de lotización suscrito por el arquitecto Hansberg Benites Castañeda en junio de 2014 (Lámina LT-01) (fojas 143); **p**) copia fedateada del plano de trazado suscrito por el arquitecto Hansberg Benites Castañeda en junio de 2014 (Lámina TR-01) (fojas 144); y, **q**) copia fedateada del plano de ubicación-perimétrico suscrito por el arquitecto Hansberg Benites Castañeda en junio de 2014 (Lámina UL-01) (fojas 145).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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



RESOLUCIÓN N° 0031-2020/SBN-DGPE-SDDI

invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 56-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2020 (foja 146), el que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- a) **Respecto a "el predio 1" (Área 4 579.30 m²); i)** denominado Lote 8 de la Manzana E, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P19014250 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, CUS N° 78938 (fojas 148); **ii)** fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Educación, para destinarlo a EDUCACIÓN, como se advierte del asiento 00004 de la referida partida (fojas 150) por lo que no es de libre disponibilidad; y, **iii)** constituye un área de equipamiento urbano, la misma que tiene la condición de bien de dominio público, y,
- b) **Respecto a "el predio 2" (Área 3 741.80 m²); i)** denominado Lote 9 de la Manzana E, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P19014251 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, CUS N° 78728 (fojas 152); **ii)** fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor de la Municipalidad Provincial Coronel Portillo, para destinarlo a PARQUE, como se advierte del asiento 00004 de la referida partida (fojas 154) por lo que no es de libre disponibilidad; y, **iii)** constituye un área de equipamiento urbano, la misma que tiene la condición de bien de dominio público.

9. Que, por lo antes indicado "el predio 1" y "el predio 2" se encuentran inscritos a favor de COFOPRI y afectados en uso a favor del "Ministerio de Educación" y la "Municipalidad Provincial Coronel Portillo" respectivamente siendo ambos bienes de dominio público de origen por tratarse de lotes de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"²

¹ 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.

² 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso



y la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución; el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguna por parte de esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta presentada por "la administrada" deviene en improcedente.

10. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que "la administrada" pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

11. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° xx-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2020; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 32-2020/SBN-DGPE-SDDI y 31-2020/SBN-DGPE-SDDI ambas del 27 de enero del 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el **ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS** debidamente representada por su presidenta Gisela Ricopa Pacaya, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

P.O.I. 20.11.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.