



RESOLUCIÓN N° 0296-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 156-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSSANA BENANCIO FERNÁNDEZ** representado por Elio Deivy Hamerlin Campos Ortiz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 178,50 m² ubicado en el lote 37 de la manzana A del Asentamiento Humano 14 de Junio, en el distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, 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 (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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 10 de febrero del 2023 (S.I. 03385-2023), **ROSSANA BENANCIO FERNÁNDEZ** (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4 y 5 del artículo 222° de “el Reglamento”; (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Carta Poder de “la administrada” a favor de Elio Campos Ortiz; **b)** Copia literal N° P19019901 (2 folios) del lote 1 de la manzana A; **c)** Copia de Ficha RUC 20573259336; **d)** Copia de D.N.I. de “la administrada”; **e)** Copia literal de la partida registral N° P19020006 del registro de predial de Pucalpa(3 folios); **f)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 060-2022-MDY-GACTSGCUC de fecha 29.11.2022; **g)** Memoria Descriptiva de fecha 28.12.2022, Plano de Ubicación – Localización U-1 con coordenadas UTM en DATUM WGS84 – Zona 18S de fecha diciembre 2022 y Plano de Ubicación – Localización U-2 con

coordenadas UTM en DATUM WGS84 – Zona 18S de fecha diciembre 2022, documentación técnica suscrita por el arquitecto Wilford Cesar Velásquez Díaz, con registro C.A.P. N° 26594 (habilitado):
h) Anexo: Panel Fotográfico.

4. 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” 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0317-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023 (fojas 22), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito favor de la COFOPRI en la Partida Registral N° P19020006 del registro predial urbano de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa y anotado con CUS 132867.
- ii) Según la Partida Registral N° P19020006, “el predio” corresponde al lote 37 de la Manzana A del Asentamiento Humano “14 de junio” y constituye un Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, cuya formalización no ha concluido.
- iii) Se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, rodeado de vías asfaltadas, de topografía plana. Se encuentra ocupado parcialmente por parte de las edificaciones contiguas de los lotes 1 y 36, donde funciona el Disco Bar “Las Rocas” y una ferretería, respectivamente; así como también por una losa de concreto que es utilizada por el disco bar como parte de su negocio y/o como estacionamiento de motos y área verde (parte

contigua al lote 36); cuyos inicios de ocupación es posterior al 25 de noviembre 2010. Análisis sustentado en imágenes de Google Earth del periodo 2011- 2022 y fotografías remitidas por “la administrada”.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Organismo De Formalización d la Propiedad Informal (**COFOPRI**) cuya formalización no ha concluido; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00261-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0324-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ROSSANA BENANCIO FERNÁNDEZ** representado por Elio Deivy Hamerlin Campos Ortiz, 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.

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, y comuníquese
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