

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0308-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 137-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS WILFREDO CUNYA CANOVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 623 m², ubicado en la manzana G, lote 1 Sector D, Agrupación de Familias, Urbanización Popular Nuevo Sullana, en el distrito y provincia de Sullana y departamento de Piura; 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 (en adelante “ROF de la SBN”), 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 06 de enero del 2023 (S.I. N° 00423-2023), por **CARLOS WILFREDO CUNYA CANOVA** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia del DNI de “el administrado” (fojas 2); **b)** certificado literal de la partida registral N° P15053305 del Registro de Predial de la Oficina Registral de Piura (fojas 3-8); **c)** copia legalizada de la constancia de domicilio de fecha 12 de agosto del 2022, expedido por el Juzgado de Paz de Única Nominación del AA.HH. Villa Primavera (fojas 9); **d)** copia legalizada de la constancia de posesión de domicilio de fecha 17 de noviembre del 2009, expedido por el Juzgado de Paz de Única Nominación del AA.HH. Villa Primavera Sullana (fojas 10); **e)** documentación técnica suscrita por el Ingeniero Civil, Jairo Rubén Morán Gómez, con CIP N° 71140 (memoria descriptiva y plano ubicación y localización (lámina N° UL-0A) y plano perimétrico (lámina N° P-01)) (fojas 11-15).

4. 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” 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 inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con 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, evaluada la documentación técnica adjunta por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00194-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2023 (fojas 16-18), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P15053305 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 45259, en virtud a la Resolución N° 1096-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2019.
- II) De la revisión de la citada partida se observa lo siguiente:
 - Corresponde al Lote 1 Manzana G Sector D Agrupación de Familia Urbanización Popular Nueva Sullana, constituye equipamiento urbano, destinado al uso de Parque/Jardín (bien de dominio público), de carácter inalienable e imprescriptible, encontrándose dentro de los alcances de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos.
 - En el asiento E0003, corre la inscripción de la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Sullana, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- III) De la situación física de “el predio” según la imagen satelital del Google Earth del período 2010 al 2022, se advierte que se ubica en zona urbana en proceso de consolidación, de topografía plana, rodeado de vías peatonales; asimismo, se advierte lo siguiente: **a)** en la imagen de 25 de marzo del 2010, se visualiza totalmente desocupado cuya condición se mantiene con la imagen de Street View de setiembre de 2013; **b)** en la imagen de 09 de marzo del 2014, se visualiza una edificación en su interior (fondo derecho) que ocupa aproximadamente 40,00 m², siendo que dicha edificación sería removible, toda vez que de la imagen del 25 de agosto del 2016 se visualiza en el lado izquierdo del fondo de “el predio” ocupado por un área de 60 m² aproximadamente; **c)** en la imagen del 05 de diciembre de 2018, se visualiza autos estacionados; y, **d)** en la imagen de fecha más actual del 25 de agosto de 2022, se aprecia la edificación de 60 m² aproximadamente, sin delimitación que restrinja el acceso.

10. Que, en virtud de lo expresado en el considerando precedente, ha quedado determinado que si bien “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, se trata de un bien de dominio público, destinado al uso de Parque/Jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad Provincial de Sullana, de carácter inalienable, de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

11. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al estar vigente un acto de administración a favor de la Municipalidad Provincial de Sullana (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

12. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado en caso, de aprobarse la extinción de la afectación en uso del área materia de solicitud deberá tener en cuenta que “el predio” permanecerá siendo un bien de dominio público, razón por la cual, de corresponder evaluar una posible desafectación administrativa de “el predio”, deberá considerarse lo dispuesto en el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento”³ y en la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 001-2023/VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia, según el artículo 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento 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 Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN” aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0344-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril del 2023 y el Informe de Brigada N° 00289-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril del 2013.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **CARLOS WILFREDO CUNYA CANOVA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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 **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 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.

³ **Desafectación de predios de dominio público**

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI