



RESOLUCIÓN N° 0392-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 27 de abril del 2023

El Expediente N° **345-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **VICTOR EVERT GÓMEZ GUZMÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 325,63 m², ubicado en la Progreso S/N "H", Lote 12 del Centro Poblado Peña Negra – Sector III, Distrito de San Juan Bautista, Provincia de Maynas y Departamento de Loreto, 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 51° y 52° 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 "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 21 de marzo de 2023 (S.I. N° 06943-2023), el señor Víctor Gómez Guzmán (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3 del artículo 222 de "el Reglamento" (fojas 2-4). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de fecha 15 de marzo de 2023 (fojas 5); **b)** copia del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 6); **c)** copia de la partida registral N° 01203159 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IV- Sede Iquitos (fojas 7- 9 al 17); y, **d)** copia de la constancia de posesión N° 2545-2022-SGATyC-GODUR-MDSJB (fojas 8).

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 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, 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 la solicitud.

9. 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.

10. Que, evaluada la documentación adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00424-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de abril de 2023, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) “El administrado” no ha presentado plano perimétrico o coordenadas del área de interés, por lo que se procederá a identificar a partir de información consignada en la partida registral N° P12030159 del Registro Predial de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos, que corresponde a un predio de 1 325,63 m² ubicado en el Centro Poblado Peña Negra Sector III, Mz H, Lote 12, en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento Loreto.
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 12030159 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral IV -Sede Iquitos con CUS N° 42297.
- iii) De la revisión de la citada partida se observa, entre otros, lo siguiente:
 - En el asiento 00001 corre la inscripción del plano de trazado y lotización con un área de 1 325,63 m², en mérito al plano de trazado y lotización N° 0119-COFOPRI-2000- JMLR.
 - En el asiento 00002 corre la inscripción del cambio de Jurisdicción de “el predio” a Centro Poblado Peña Negra Sector III.
 - En el asiento 00005 corre la inscripción de la transferencia a favor de COFOPRI.
 - En el asiento 00006 corre la inscripción de la afectación en uso de “el predio” a favor del Centro Poblado Peña Negra Sector III.
 - En el asiento 00007 corre la inscripción de la actualización de titularidad a favor de COFOPRI.
 - En el asiento 00008 corre la inscripción de la transferencia a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución administrativa N° 1647- 2019/SBN-DGPE-SDAPE el 30.12.2019.

- iv) De la revisión del plano de trazado y lotización N° 004-2001-JMLR de fecha 01.03.2001 extraído de la base temática COFOPRI, se corrobora que “el predio” está comprendido dentro del área para equipamientos públicos destinado a Servicios Comunales.
- v) De la consulta al módulo de informes asociados del CUS 42297, se advierte que no existe trámite para la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Centro Poblado Peña Negra Sector III.
- vi) En atención a lo expuesto, “el predio” al encontrarse vigente la afectación en uso a favor del Centro Poblado Peña Negra Sector III, no correspondería continuar con la evaluación técnica sobre libre disponibilidad y cumplimiento de requisitos para la procedencia de una compra venta, sin perjuicio de ello, se informará sobre la situación física para los fines de supervisión que corresponda.
- vii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, de cobertura más reciente de fecha 03.04.2022, se encuentra ubicado en zona rural, de topografía plana y suelo arcilloso, visualizando abundante vegetación propia de la zona en su interior, que no permite identificar si presenta delimitación que restrinja el acceso a terceros y si se desarrolla alguna actividad, salvo una pequeña construcción frente a la vía de acceso, cuya antigüedad según el histórico de imágenes satelitales sería de antes del 2010.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” si bien se encuentra inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, y afectado en uso a favor del Centro Poblado Peña Negra Sector III, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento” , y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2^o del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de venta directa, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

13. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53^o y 54^o del “ROF de la SBN”, respecto a la afectación recaída en “el predio”.

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, el Informe Técnico Legal N° 0439-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023 y el Informe Brigada N° 00375-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **VICTOR EVERT GÓMEZ GUZMÁN**, 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 **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión 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.

Regístrese, y comuníquese

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