

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0290-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **267-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA PROGRESO VERDE** representada por Nidia Edith Simplicio Sangama, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 118 675.02 m² (11,8675 ha), ubicado en el sector Jorge Chávez, distrito y provincia Tambopata, departamento de Madre de Dios, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de marzo del 2024 (S.I. N° 07388-2024), la **ASOCIACION DE VIVIENDA PROGRESO VERDE** representada por Nidia Edith Simplicio Sangama (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 4); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral N°991569-2024 de fecha 13.02.2024 (fojas 7); **d)** Declaración Jurada expedida de no tener impedimento para adquirir derechos reales por Nidia Edith Simplicio Sangama (fojas 10); **e)** Constancia de Posesión de fecha 10 de febrero de 2010 expedida por el teniente gobernador de la Comunidad Jorge Chávez (fojas 12); **f)** certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 16); **g)** Constancias de Posesión de fecha 06 de marzo de 2024, expedida por la municipalidad provincial de Tambopata – Madre de Dios (de 12 lotes de área 1000,00 m²) (fojas 17); y, **g)** Imágenes (fojas 29).

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° DIR00002-2022/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 complementa 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 adjuntada por "la Asociación", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0462-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2024 (fojas 31 al 33), en el que se concluye, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta al GEOCATASTRO de la SBN (base gráfica de predios del Estado y visor de SUNARP (base gráfica registral), se verifica que "el predio" no cuenta con antecedente registral a favor del Estado.
- ii) De la revisión de Geo ANP, "el predio" se encuentra afectado totalmente sobre zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional Tambopata con base de creación R.J. N° 290-2005 INRENA (6.12.2005), modificado según R.P. N° 240- 2017-SERNANP y ratificado mediante R.P. n° 035-2019- SERNANP.
- iii) De la revisión de Geo Perú, "el predio" se encuentra colindante con la Red Vial Departamental MD-102 en estado Afirmada, sobre la cual no se encontró información respecto del derecho de vía, por lo cual no se ha podido determinar la afectación respecto de dicha vía.
- iv) De la evaluación de la situación física y de ocupación de "el predio" se observa en agosto del año 2010, indicios de ocupación del lado de la vía departamental MD102, conformado por pequeñas construcciones dispersas; a partir de las imágenes de julio del año 2013 hasta la fecha más actual, se aprecia ocupación parcial, hasta definir una trama urbana de grandes manzanas, lotizadas por vías de circulación interna afirmadas. Al interior de los lotes de aprox. 1,000 m², existen edificaciones de madera con techo de calamina metálica y huertos que abarcan la mayor extensión, asimismo se visualiza vegetación Arborea.

10. Que, en relación al ítem i) del considerando precedente, ha quedado determinado que, "el predio" recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de "el Reglamento", concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución. En

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del "ROF de la SBN".

11. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de compraventa previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

12. Que, sin perjuicio de ello, en el Informe Preliminar citado en el noveno considerando de la presente resolución, se indica que "el predio" se colindante con la Red Vial Departamental MD-102 en estado Afirmada y se encuentra afectado totalmente sobre zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional Tambopata; por lo que de lograrse su inscripción favor del Estado y de volver a presentar nuevamente la solicitud de venta directa, se deberá realizar las consultas para descartar la posible afectación de vía y con la zona de amortiguamiento.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 00195-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0306-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA PROGRESO VERDE** representada por Nidia Edith Simplicio Sangama, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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