

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0903-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de julio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **349-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **URBANIZACIÓN POPULAR DE INTERES SOCIAL -UPIS LICENCIADOS DE LAS FUERZAS ARMADAS (LIFA)** representada por Krol Cama Amachi, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de un área de **14.5159 ha**, ubicado en el sector El Triunfo, en el distrito de Las Piedras, provincia de Tambopata y 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 la SBN.

**3.** Que, mediante Oficio N° 090-2023/AJF-PD presentado con fecha 01 de marzo de 2024 (S.I. N° 05551-2024), la **URBANIZACIÓN POPULAR DE INTERES SOCIAL -UPIS LICENCIADOS DE LAS FUERZAS ARMADAS (LIFA)** representada por Krol Cama Amachi (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento” argumentando que tiene la posesión, pública continua y pacífica desde antes del 25 de noviembre del 2010 (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** certificado de vigencia (fojas 9); **b)** copia de documento nacional de identidad del representante (fojas 11); **c)** plano perimétrico (fojas 12); **d)** plano de trazado y lotización (fojas 13); **e)** certificado de habilidad (fojas 14); **f)** proyecto electrificación del Sub-Sistema de Distribución de Red (fojas 15); **g)** memoria descriptiva (fojas 21); **h)** oficio N° 045-2024-GOREMAD/GRDS-DRVCS de 26 de enero de 2024 (fojas 30); **i)** tasación comercial del predio (fojas 34); **j)** informe técnico de valuación comercial de predio (fojas 37); **k)** resolución directoral N° 0012-2020-ANA-AAA.MDD de 7 de enero de 2020 (fojas 48); **l)** fotografías (fojas 59 al 74).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0625-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2024 (fojas 43) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El predio” de 14.5159 ha, ubicado en el sector El Triunfo del distrito de Las Piedras, provincia de Tambopata y departamento de Madre de Dios se encuentra de la siguiente manera:
  - El área de 3 678,21 m<sup>2</sup> que (representa el 2.53% de “el predio”) se encuentra inscrito en la partida registral N° 05002613 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios a favor de terceros.
  - El área restante de 141 481.8 m<sup>2</sup> (representa el 97.47% de “el predio”) no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- ii. Asimismo, se superpone parcialmente con partida registral N° 11101559 correspondiente a “Concesión Definitiva De Distribución De Energía Eléctrica N° 011-94 - Puerto Maldonado”, descartando que sea una partida de inscripción de dominio.
- iii. “El predio” se encuentra comprendido en la cartografía de peligros con categorización en nivel alto por susceptibilidad a inundación, que corresponde a la faja de terreno colindante a la faja marginal del río Puerto Maldonado.
- iv. Está ubicado en zona de expansión urbana, con aparentes vías en su interior, de topografía plana, con abundante vegetación y con edificaciones de material prefabricado. Asimismo, se visualiza una edificación con techo de calamina, y base elevada por posibles lluvias/inundaciones, en condición de parcialmente ocupado. Análisis sustentado en las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 23.04.2023.

**10.** Que, respecto al área de 3 678,21 m<sup>2</sup> que (representa el 2.53% de “el predio”) al encontrarse inscritas a favor de terceros, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el sexto considerando de la presente resolución.

**11.** Que, en tal sentido, el área de 141 481.8 m<sup>2</sup> (representa el 97.47% de “el predio”) no es de propiedad del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 76° de “el Reglamento”. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

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

**13.** Que, de lograrse la inscripción del 97.47% de “el predio”, a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de requerirse su disposición; deberá consultarse al gobierno local correspondiente sobre si este se superpone con zona de riesgo y cuáles son sus restricciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 476-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 934-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **URBANIZACIÓN POPULAR DE INTERES SOCIAL -UPIS LICENCIADOS DE LAS FUERZAS ARMADAS (LIFA)** representada por Krol Cama Amachi, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** – Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.** -

P.O.I. 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**