

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0489-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° 096-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **EDIN TORRES MONTES**, mediante el cual, solicita la **VENTA DIRECTA** del área de 386,20 m² inscrita en la partida registral N° P19032661 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, ubicado en la avenida Curimana, manzana 51 A – lote A, distrito de Curimana, provincia de Padre Abad, 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 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 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 dispuesto en el 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 escrito presentado el 07 de febrero de 2025 (S.I N° 03803-2025), el señor **EDIN TORRES MONTES** (en adelante “el administrado”), solicitó la venta directa de “el predio” por causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, toda vez que – según indica- se encuentra en posesión del referido predio desde antes del 31 de diciembre de 2010. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes : a) copia de constancia de posesión N° 003-2020-

MDC/SGIDURYC/UDUCYAT del 21 de febrero de 2020 emitido por la Municipalidad Distrital de Curimana; b) copia de declaración anual de pago de autovaluo del 13 de noviembre de 2024; c) copia de certificado domiciliario del 06 de febrero de 2025 emitido por el Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Ucayali; d) memoria descriptiva de predio; e) plano de ubicación y localización; f) plano perimétrico; y, g) copia de la partida registral N° P19032661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa.

4. Que, “el administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sin embargo, cabe precisar que el referido Decreto Supremo ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que aprobó el Reglamento de la Ley N° 29151 (en adelante “el Reglamento”); en tal sentido, se evaluará lo requerido en el marco de la normativa vigente.

5. 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”).

6. 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” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de compraventa, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

11. 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 compraventa, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en

tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, como parte como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00239-2025/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “El predio” corresponde a un área de 386.20 m², inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la partida registral N° P19032661 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Pucallpa, signado con CUS N° 94962.
- ii) De la lectura de la partida registral N° P19021661, se advierte que el referido predio fue objeto del procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual, concluyó con el título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Curimana para el uso específico de sus funciones (área verde).

Asimismo, de la lectura del asiento N° 0005, corren inscritas las Resoluciones de Alcaldía N° 224-2020-ALC-MDC del 13 de noviembre y N° 246-2020-ALC-MDC del 03 de diciembre de 2020, en los cuales, la Municipalidad Distrital de Curimana, aprueba la desafectación administrativa del referido predio, por lo que, cambia el uso del referido predio de área verde a vivienda.

- iii) De la consulta efectuada al aplicativo Google Earth, se advierte que se encuentra ubicado en zona urbana y estaría parcialmente ocupado.

13. Que, en atención a lo advertido, se ha determinado que si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, también lo es que fue destinado a un lote de equipamiento urbano sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Curimana), razón por la cual no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia, no siendo posible su disposición de acuerdo a lo establecido en el inciso 1 del numeral 56.1¹ del artículo 56° de “el Reglamento”.

14. Que, además de ello, resulta pertinente indicarle que el artículo 151² de “el Reglamento”, establece que, por la afectación en uso, se otorga a una entidad un predio de propiedad estatal para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales, en tal sentido, los predios afectados en uso no constituyen predios de libre disponibilidad del Estado.

15. Que, en atención a lo expuesto, resulta pertinente hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión – SDS, lo advertido, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en atención a sus atribuciones, haciéndole de conocimiento además el acto de desafectación administrativa realizado por la Municipalidad Distrital de Curimana.

16. Que, asimismo, se ha advertido que mediante Memorando N° 02987-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2024, esta Subdirección ha puesto de conocimiento de la Subdirección de Supervisión lo advertido respecto de “el predio” a fin de que evalúe el cumplimiento de la afectación en uso y demás acciones realizadas sobre el mismo, de conformidad a sus atribuciones.

17. Que, por otro lado, toda vez que de las imágenes de Google Earth, se visualiza que “el predio” se encontraría parcialmente ocupado, 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con

¹ Artículo 56°. - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante: 1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. (...)

² Artículo 151.- Definición: Por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento. Las condiciones específicas de la afectación en uso son establecidas en la resolución que lo aprueba o en sus anexos de ser el caso.

la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtud al Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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

19. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado 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 Informe de Brigada N° 00196 -2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2025 y, el Informe Técnico Legal N° 0502-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de compraventa directa formulada por el señor **EDIN TORRES MONTES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. – Poner en conocimiento de la **SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN** y a la **PROCURADURIA PÚBLICA** a fin de que actúe de acuerdo 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° SDDI 1.1.6

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI