

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1004-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° **544-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE MADRES EMPRENDEDORAS PRIMERO DE MAYO**, representada por la Sra. Silvia Elizabeth Dávila Olaya, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 7 297,16 m² ubicado en el 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 (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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 03 de junio del 2024 (S.I. N° 15204-2024) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE MADRES EMPRENDEDORAS PRIMERO DE MAYO**, representada por la Sra. Silvia Elizabeth Dávila Olaya (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad de la representante (fojas 3); **b)** archivo digital (cd) (fojas 4); **c)** plano perimétrico (fojas 5); **d)** plano de trazado y lotización (fojas 6); **d)** memoria descriptiva (fojas 7); **e)** declaración jurada (fojas 8); **f)** declaración jurada de autenticidad de documentos (fojas 9); y, **g)** copia de partida registral N° P12004881 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Iquitos (fojas 10 al 21).

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, 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, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 888-2024/SBN-DGPE-SDDI de 01 de agosto de 2024 (fojas 22) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI en la partida registral N° P12004881 del Registro Predial Urbano la Oficina Registral de Maynas, con CUS N° 74768.
- ii. Se encuentra destinado a Plaza Pública, que cuenta con un acto vigente de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, que restringe su libre disposición, por tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, que se encuentra dentro de los alcances de la Ley de Espacios Públicos.
- iii. Se ubica en zona urbana, de topografía plana, desocupado casi en su totalidad con vegetación dispersa en el ámbito, por el extremo noroeste se visualiza una loza deportiva de concreto con un área de 530 m² aprox. (7.26 %).

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste; razón suficiente para declarar la improcedencia del requerimiento.

11. Que, sin perjuicio de lo indicado en párrafo anterior, toda vez que “el predio” se encuentra inscrito a favor de COFOPRI y afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la asunción de titularidad, de acuerdo

con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA¹.

12. Que, de otro lado, de aprobarse la extinción de la afectación recaída sobre “el predio”, deberá considerar que este permanecerá siendo un bien de dominio público y además al estar destinado al uso de plaza pública, correspondería evaluar una posible desafectación administrativa de “el predio”, considerando lo dispuesto en el artículo 92^{o2} de “el Reglamento” y los alcances de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

14. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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, Resolución 0059-2024/ASBN-GG de 21 de junio de 2024; el Informe de Brigada N° 533-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1036-2024/SBN-DGPE-SDDI de 19 de agosto de 2024

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE MADRES EMPRENDEDORAS PRIMERO DE MAYO**, representada por la Sra. Silvia Elizabeth Dávila Olaya, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Patrimonio Estatal, a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia.

TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

¹ **Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:**

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

² **Artículo 92.- 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.

92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

92.3 La invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público.

92.4 La desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución.

92.5 Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

92.6 En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.

92.7 Cuando los predios de dominio público administrados por el Gobierno Local se encuentran inscritos a favor del Estado, el Gobierno Local comunica a la SBN la desafectación efectuada, a fin que, de corresponder, se culminen los actos que fueren necesarios para la inscripción de la desafectación.

92.8 Una vez concluida la desafectación, el predio constituye dominio privado del Estado, bajo administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

92.9 Cuando los Gobiernos Locales efectúan la desafectación de los predios que se encuentran bajo su administración, éstos pueden solicitar a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, la transferencia o el otorgamiento de algún otro derecho sobre el predio desafectado.

92.10 La desafectación efectuada sobre el predio debe ser inscrita en el SINABIP. En el caso que la desafectación haya sido realizada por un Gobierno Local, éste debe remitir a la SBN la resolución que aprueba la desafectación, el plano y la memoria descriptiva.

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

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI