



RESOLUCIÓN N° 1748-2024/SBN-DGPE-SDDI

VISTO el expediente N° 749-2024/SBNSDDI, del 20 de diciembre del 2024

El Expediente N° 749-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ CENTRAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL DISTRITO DE LA TINGUIÑA ZONA ALTA**, representada por la Sra. Josie Noemi Gonzales Magno, mediante la cual peticiona **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 073,80 m²; ubicado en el lote 2 manzana S2, Zona D, Centro Poblado La Tinguña, en el distrito de La Tinguña, provincia y departamento de Ica, 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), 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 05 de noviembre de 2024 (S.I N° 32159-2024), el **COMITÉ CENTRAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL DISTRITO DE LA TINGUIÑA ZONA ALTA**, representada por la Sra. Josie Noemi Gonzales Magno, (en adelante "el administrado") solicita la venta directa del "el predio", sustentando su requerimiento la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento"; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia de la Certificado de Inscripción con Publicidad N° 4777086 del administrado; **b)** Documentación emitida por la Municipalidad Distrital La Tinguña: • Resolución Municipal N° 005 del 28.10.1983; **c)** Certificado de numeración de vivienda del 18.02.2019; **d)** Hoja de impuesto predial y autoevaluó del 2000 hasta 2009, 2012 y 2022.; **e)** Copia del Instrumento de rectificación de título registrado del 27.02.2007 emitida por COFOPRI; **f)** Copia Literal del Inmueble con Publicidad N° 3605151 del 13.05.2023; **g)** Recibo de Luz de 01.2023 de la empresa Electro dunas; **h)** Documentación técnica con cuadro de coordenadas PSAD56 de fecha 01.2023. firmado por el Ing. Juan José Revilla Aquije con CIP N° 86574; **i)** Plano Ubicación, Localización y Perimétrico (ULP-01); **j)** Memoria Descriptiva; y, **k)** Otros documentos.

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 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01276-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre del 2024 en el que se advirtió respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra identificado como Centro Poblado La Tinguña - Zona D Mz S2 Lote 2, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P07028878 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Ica, anotado en el CUS N° 19658, el cual constituye un equipamiento urbano destinado al uso de Servicios Comunales.
- ii) De la revisión de la partida registral, se tiene que en el Asiento N° 00004 y 00005, se inscribió la afectación de uso a favor del Comité Central de Promoción y Desarrollo del distrito de La Tinguña Zona Alta - CCPD TZA, por un plazo indeterminado.
- iii) En el Asiento N° 00006, se inscribe la transferencia a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales mediante la resolución N° 498-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21.06.2019.
- iv) En el Asiento N° 00007, se inscribe la desafectación en uso, entiéndase por extinción de la afectación en uso, mediante la Resolución N° 0908- 2022/SBN-DGPE-SDAPE DEL 06.10.2022 por incumplimiento de la finalidad.
- v) De la revisión del legajo digital del CUS 19658, se advirtió el Expediente N° 570-2024/SBNSDAPE a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, sobre Reasignación del uso, donde se ha emitido la Resolución N° 0908-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13.11.2024, la misma que aprueba la reasignación a plazo indefinido a favor de la Municipalidad distrital de la Tinguña¹.

10. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, siendo un equipamiento urbano destinado al uso de Servicios Comunales el cual constituye un bien de dominio público estatal, el cual a la fecha se encuentra reasignado a favor de Municipalidad distrital de la Tinguña a plazo indeterminado, con la finalidad de que sea

¹ Expediente N° 570-2024/SBNSDAPE: Se advierte la emisión de la Resolución N° 0908-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13.11.2024; sin embargo, a la fecha aun no se ha inscrito en la partida registral correspondiente.

destinado al proyecto denominado: "Creación del servicio de espacios públicos urbanos en el polideportivo de la Zona C y D del distrito de la Tinguíña, provincia de Ica, departamento de Ica"; por lo que, no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el inciso 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de "el Reglamento"³.

11. Que, habiéndose determinado que "el predio" constituye un bien de dominio público, deberá declararse la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta 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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 01329-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1805-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el **COMITÉ CENTRAL DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL DISTRITO DE LA TINGUÍÑA ZONA ALTA**, representada por la Sra. Josie Noemi Gonzales Magno, por los argumentos 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).

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

² **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

³ **2. Bienes de dominio público:** (...) 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