



RESOLUCIÓN N° 0061-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 047-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **HÉCTOR SALCEDO MOSCOL**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 10 000 m², ubicado en el Centro Poblado ciudad Pariñas, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, 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° 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2.- Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 15 de enero de 2020 (S.I. N° 01163-2020), **HÉCTOR SALCEDO MOSCOL** (en adelante "el administrado"), solicita la venta de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral (publicidad N° 8770443), por el Notario de Talara Sr. Enrique Guerrero Fowks el 3 de enero de 2020 (fojas 2); **2)** copia certificada de la memoria descriptiva por el Notario de Talara Sr. Enrique Guerrero Fowks el 3 de enero de 2020 (fojas 5); **3)** copia certificada del plano perimétrico y ubicación por el Notario de Talara Sr. Enrique Guerrero Fowks el 3 de enero de 2020 (fojas 6); 4) acta de inspección judicial de constatación, de fecha 15 de julio del 2000 (fojas 7).

4.- Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento"; y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5.- Que, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

6.- Que, por su parte el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7.- 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 de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 266-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2020 (foja 8), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

9.- Se advierte desplazamiento de más de 400 metros de la poligonal reconstruida, respecto a la ubicación del esquema de ubicación del plano de ubicación presentado, por lo que se desprende que existe un error en el Datum de las coordenadas, siendo lo correcto el Datum WGS 84 más no PSAD 56 como se consignó en la documentación técnica.

- i. 9 788,49 m² (representa el 97,88 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor de terceros (Petróleos del Perú – Petroperú S.A.) en la partida registral N° 110444218 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana
- ii. 211,51 m² (representa el 2,12 % de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 54561. Se encuentra pendiente de inscripción el título N° 01925894-2020.
- iii. Según la base gráfica de procesos judiciales y visto en el aplicativo SINABIP, el CUS N° 54561 se superpone con procesos judiciales de Reivindicación en estado no concluidos, que obran en los legajos N° 145-2019 y N° 516-2018.
- iv. Se encuentra en el ámbito del lote de petróleo denominado Lote I, con contrato de explotación de hidrocarburos, a favor de la Compañía Operadora GMP S.A.
- v. Según el mapa energético minero del Osinergmin, se observa que “el predio” es atravesado por un oleoducto y gaseoducto. En el caso del área inscrita en la partida registral N° 11007653 a favor del Estado, guarda superposición con el trayecto del oleoducto, superponiéndose con un área aproximada de 115,72 m² el trayecto de dicho oleoducto deberá ser verificado en campo.
- vi. Según las imágenes satelitales del programa Google Earth de noviembre de 2004 y noviembre de 2019, se observa presencia de vegetación propia de la zona, parcialmente delimitado con material que no se alcanza a distinguir en el ámbito de la partida registral N° 110444218 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (titularidad de Petróleos del Perú – Petroperú S.A.) en. Sin embargo, en el ámbito del predio de dominio del Estado, inscrito en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, no se advierten indicios de actividad posesoria, ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.

10.- Que, en relación al área de 9 788,49 m² (representa el 97,88 % de “el predio”), se determinó que se encuentra inscrito a favor de Petróleos del Perú – Petroperú S.A., en la partida registral N° 110444218 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, por lo que no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia. Motivo por el cual no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo a lo descrito en el sétimo considerando de la presente Resolución.

11.- Que, es pertinente mencionar que, esta Subdirección mediante el Oficio N° 01667-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2020 (fojas 33), se requirió información al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (en adelante “OSINERGMIN” que informe lo siguiente: Indique el operador del Oleoducto que atraviesa “el predio” (denominación así como cualquier información que estime importante) y que indique la franja de servidumbre, distancia que se debería considerar en ambos extremos (medidas) y la base legal con la que se determina tal circunstancia. Siendo que, ante

el requerimiento efectuado, OSINERGMIN, mediante Oficio N° 5092-2020-OS-DSHL presentado el 16 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22591-2020) informó que operador es Savia Perú S.A. SP-OM-1336-2020.

12.- Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área remanente de 211,51 m² (representa el 2,12 % de “el predio), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causal d) ^[1] del artículo 77 de “el Reglamento”.

13.- Que, en ese sentido corresponde precisar que en cuanto a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” se han establecido como requisitos: a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, b) el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14.- Que, resulta pertinente mencionar que de acuerdo a la Resolución N° 0033-2020/SBN del 27 de mayo de 2020 y ampliada mediante Resolución N° 0006-2021/SN del 15 de enero de 2021, emitidas por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales pueden ser sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

15.- Que, en virtud de lo expuesto en el ítem vii) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth ^[2], en el período comprendido entre noviembre de 2004 y noviembre de 2019, se observa en el ámbito del predio de dominio del Estado, inscrito en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, no se advierten indicios de actividad posesoria, ni delimitación por medio de obras civiles de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros

16.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con acreditar el ejercicio de posesión del área de 211,51 m² que es de dominio privado del Estado, mayor a 5 años cumplida al 25 de noviembre de 2010, motivo suficiente por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “el administrado”.

17.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “la administrada” pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

18.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 071-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 065-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021.

[1] d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

[2]Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **HÉCTOR SALCEDO MOSCOL**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario