



**RESOLUCIÓN N° 0066-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de enero del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1013-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ MARTÍN RIVEROS LAMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 40 138,69 m<sup>2</sup> ubicado a Nor Este (7km) de la ciudad de Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "el predio".

**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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 23 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31450-2019), **JOSÉ MARTÍN RIVEROS LAMA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse en posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 00031337 inscrita en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 7 al 15); **b)** copia simple de la Memoria Descriptiva de fecha julio 2012 (fojas 16 al 18); **c)** copia simple de los comprobante de pago emitido por la Municipalidad Distrital de la Brea -Negritos (fojas 19 al 29); **d)** constancia emitida por la EPS Grau S.A. de fecha marzo 2014 (fojas 30); **e)** compro de pago de energía eléctrica Recibo N° 007-06612511 (fojas 31); **f)** constancia de posesión del 2 de setiembre del 2004 emitida por el Bach. Rogelio Ñapo Nevado jefe de catastro urbano de la Municipalidad Distrital de Brea- Negritos (fojas 33); y, **g)** copia simple del Documento Nacional de

Identidad del solicitante (fojas 34); **h**) copia simple del plano perimétrico P- 01 de julio del 2012 (fojas 35); y, **i**) copia simple del plano de ubicación de noviembre del 2013 (fojas 36).

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, habiéndose evaluado la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1418-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2019 (fojas 37 al 39) con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- 11 363,23 m<sup>2</sup> (que representa el 28,31 % de “el predio”) inscrito a favor de Petróleos del Perú- PETROPERU S.A. en la partida registral N°11044219 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N°IX -Sede Lima, asignado con CUS N° 54567;
- 1 842,7 m<sup>2</sup> (que representa el 4,59 % de “el predio”) inscrito a favor del Estado presentado por la SBN, en la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N°IX -Sede Lima, asignado con CUS N° 54561;
- 26 932,76 m<sup>2</sup> (que representa el 67,59 % de “el predio”) inscrito a favor del Estado presentado por la SBN, en la partida registral N°11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N°IX -Sede Lima, asignado con CUS N° 45908;
- Se encuentra dentro de Lote de exploración de petróleo del Perú en estado de explotación por la CIA GMP S.A. (Lote de Contrato I), no se encontraría pozos de petróleo en su interior.

- Se encuentra sobre zona de movimiento de masa alta y sobre zona de áreas inundadas de acuerdo a la información de la plataforma gis del GEOVISOR del Ministerio de Vivienda, a su vez de acuerdo a la base gráfica CAD (Plano Uso de Suelo) se advierte que se encuentra próxima a la Quebrada Acholao.
- A efectos de establecer la situación física y de ocupación se ha visualizado las imágenes de satélite en el período 2004 -2019, advirtiéndose que el año 2004 ya se encontraba construcciones en unos 190 m<sup>2</sup> (0.47%) con áreas de arbustos, caminos de trocha en su interior, cercado parcialmente. EN el año 2009 se observan mas ocupaciones, pero dispersa de un área de 302,30 m<sup>2</sup> (0.75%) y finalmente para el año 21019 se observa una ocupación de 1 000 m<sup>2</sup> (2.49%) aproximadamente.
- Según el plano de zonificación “el predio” no presenta zonificación.

9. Que, en ese contexto ha quedado determinado que el 28.31% de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado; por lo que, esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre la referida área de conformidad con el marco legal expuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

10. Que, en cuanto al área 1 842,7 m<sup>2</sup> (4,59 % de “el predio”) y 26 932,76 m<sup>2</sup> (67,59 % de “el predio”) inscrita a favor del Estado a fin de determinar su condición y libre disponibilidad, esta Superintendencia solicito la siguiente información:

- Mediante el Oficio N° 01727-2019/SBNSDDI del 29 de julio de 2020, (fojas 40 al 45) se solicitó a la Autoridad Nacional de Agua - ANA informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal, sobre el trayecto que la Quebrada Acholao. En atención a lo solicitado, mediante el Oficio N° 133-2020-ANA-AAA.JZ-ALA-CH del 27 de agosto de 2020 (S.I. N° 13419-2020) (foja 46 al 58), la Autoridad Nacional de Agua - ANA remitió los Informes Técnico N° 034-2020-ANA-AAA.JZ—ALA.CH.AT/CNJH, con el cual se concluyó que no existen bienes de dominio público hidráulico estratégico.

11. Que, habiéndose determinado el área se encuentran inscritos a favor del Estado y constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde que esta Subdirección evalúe la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c) [\[1\]](#) o d) [\[2\]](#) del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión.

12. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y **d)** uso compatible con la zonificación vigente;
- Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

13. Que, en el caso concreto, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth [\[3\]](#) del período 2004- 2019, “el predio” ha sido ocupado de forma progresiva hasta en su 2.49%, asimismo no se advierte delimitación física con obra civil de carácter permanente que restrinja su acceso a tercero; por lo que se colige que no cumpliría con la antigüedad de la posesión para su venta directa por las causales c o d del artículo 77° de “el Reglamento”.

14. Que, a mayor abundamiento 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 ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” no cumple con el requisito de antigüedad de la posesión para proceder a una venta directa por la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que en hasta el 2019 se encuentra ocupado en un 2.49%.; en ese sentido, se concluye que “el administrado” no ejerce posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

16. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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° 00083-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0067-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSÉ MARTÍN RIVEROS LAMA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

#### Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

[1] c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[2] 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 indubitadamente 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

[3] 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.