



**RESOLUCIÓN N° 0294-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de abril del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 184-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **HERMINIO RAFAEL MARCELO GONZALES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 300.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la caleta el Ñuro, distrito de Los Órganos, provincia de Talara y 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° 008-2021-VIVIENDA que derogó las (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 18 de febrero de 2021 (S.I. N° 04139-2021) y mediante escrito presentado el 05 de marzo del 2021 (S.I. N° 05529-2021), **HERMINIO RAFAEL MARCELO GONZALES**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de búsqueda catastral N° 00086-2021 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro el 5 de febrero de 2021 (fojas 2); **b)** memoria descriptiva (fojas 3); **c)** plano perimétrico (fojas 4); **d)** declaración jurada (fojas 5); y, **e)** plano de ubicación (fojas 6).

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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos

en el artículo 222° de "el Reglamento". Asimismo, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", entre otros, los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran.

5. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que "la administrada" amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

6. 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.

7. Que, el procedimiento 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".

8. Que, "la administrada" sustentó su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión consolidada que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222°<sup>1</sup> de "el Reglamento".

9. Que, por su parte el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

10. 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" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 363-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2021 (foja 8) concluyéndose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i. "El predio" objeto de venta directa se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión denominado Ex Hacienda Lobitos, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales en la Partida N° 11009758 de la Oficina Registral de Sullana, con el CUS N° 45907.

---

<sup>1</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

3) **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo 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.

- ii. “El predio” recae en su totalidad en ámbito del lote X, operadora CNPC PERU S.A., de fecha de suscripción 20/05/1994, con contrato de explotación. Asimismo, no se advierte la existencia de pozos petroleros en su interior.
- iii. “El administrado” no presentó documento que acredita posesión con una antigüedad posterior al 25 de noviembre de 2010, incumpliendo el requisito exigido por la causal invocada.
- iv. “El predio” se encuentra en un área sin información sobre zonificación, por lo que de ser necesario se sugiere solicitar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del ámbito de “el predio”.
- v. De la evaluación de cambio físico y ocupación, “el predio” se encuentra en una zona de expansión urbana, presenta una topografía plana, de naturaleza eriaza, a la fecha del 23 de diciembre de 2020 se visualiza un área cercada de 120 m<sup>2</sup> (40%), en cuyo interior no se observan edificaciones, de la imagen del 05 de agosto de 2016 se advierte lo que sería los inicios de construcción del referido cerco perimétrico, de las imágenes de fechas anteriores al 17 de diciembre de 2013 no se advierte ocupación, edificaciones, ni de cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros. Lo señalado se encuentra sustentado en la visualización de imágenes satelitales históricas del Google Earth comprendidas entre el 08 de diciembre de 2009 y el 23 de diciembre de 2020.

12. Que, por lo antes expuesto “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad por lo que corresponde evaluar la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

13. Que, en dicho contexto, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, en el presente caso, tal como se indica en el ítem v) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>2</sup> del periodo comprendido entre el 08 de diciembre del 2009 y el 23 de diciembre del 2020, verificando que se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de topografía plana, ubicado en zona de expansión urbana. En ese sentido, se concluye que “el administrado” no ejerce posesión consolidada respecto de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

15. Que, en relación al uso de las imágenes del Google Earth, se debe precisar que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes 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 las 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 sigan siendo 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.

---

<sup>2</sup>Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

**16.** Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y “el predio” no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

**17.** 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.

**18.** 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 Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 310-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 344-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **HERMINIO RAFAEL MARCELO GONZALES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida 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**