



RESOLUCIÓN N° 0347-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 121-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDILSON OLAYA SANDOVAL** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 118,95 m², ubicado en el Lote 25 Mz. D del Asentamiento Humano Las Mercedes, en el distrito de El Alto, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 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 10 de febrero de 2021 (S.I. N° 03740-2021), EDILSON OLAYA SANDOVAL (en adelante "el administrado"), manifiesta encontrarse en posesión de "el predio" y que esta Superintendencia se pronuncie sobre la venta directa de este. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia de su DNI (fojas 03); b) memoria descriptiva (fojas 04-06); b) plano perimétrico P-01 y plano de localización U-01 de enero de 2021 (fojas 07-08), y, c) fotografías de "el predio" (fojas 09).
4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa ha sido derogada 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.
5. 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.

6. 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”.

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N.° 0287-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021 (fojas 10), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 43,75 m² (36,78% de “el predio”), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana asignado con CUS N° 45926.
- ii. 75,20 m² (63,22% de “el predio”) forma parte de un predio de mayor extensión (Pozo N° 5708) inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11006276 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, signado con CUS N° 46006.
- iii. Recae en su totalidad en ámbito del lote 10 Operadora CNPC PERU S.A., suscrito el 20.05.1994, según el Geoportal del mapa de lotes de contrato Perú Petro.
- iv. 75,20 m² (63,22% de “el predio”) se superpone con pozo Petrolero “Verde 5708” de la operadora PETROPERU S.A.
- v. Según las Bases Gráficas de Procesos Judiciales, recae en el ámbito de proceso judicial, contenido en el legajo N° 288-2015 (concluido), cuya materia legal es acción de amparo, interpuesta por la Asociación de vecinos de Vichadito contra la SBN.
- vi. Según Plano de Zonificación del Plan de Ordenamiento Urbano de El Alto 2004 2014, recae en Zona Residencial - R3 (Vivienda), sin embargo, no es posible precisar si el plano de zonificación se encuentra vigente dado que no se encuentra publicado en la página web la Resolución y la Ordenanza Municipal que lo apruebe.
- vii. “El administrado” no presentó documentos que acrediten la antigüedad de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y/o mayor a cinco años al 25 de noviembre de 2010.
- viii. De las imágenes de satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre el 19 de noviembre del 2011 y el 09 de diciembre del 2020, se verifica que se ubica en zona urbana, de topografía plana, cuenta con accesos por la calle Santa Rosa y calle sin nombre que conduce al casco urbano de la ciudad de El Alto. En la imagen de noviembre de 2011 se encuentra desocupado, sin cerco perímetro que restrinja su acceso a terceros; en la imagen de mayo de 2013 se verifica la ocupación parcial de una edificación de tipo vivienda de 70,00 m² (58,85%); y de la imagen del 09 de enero de 2018 hasta la imagen más actual del 09 de diciembre de 2020, se observa que la ocupación es total.

10. Que, ha quedado determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad por lo que corresponde continuar con la evaluación de la solicitud de venta directa.

11. Que, corresponde precisar que “el administrado” no indicó la causal bajo la cual ampara su solicitud, sin embargo alega que ejerce la posesión en “el predio”, razón por la cual corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello las causales 3) y 4) relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”; 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 3): 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”).

- Para la causal 4): a) ejercicio efectivo de la posesión en encontrándose el área delimitada en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso efectivo de terceros (primer requisito) y b) medios probatorios que acrediten el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 (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.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem viii) del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth en noviembre de 2011, “el predio” se encontraba en condición de desocupado, verificándose en el año 2013 ocupación parcial de una edificación de tipo vivienda de 70,00 m² (58,85% de “el predio”).

13. Que, es pertinente mencionar que de conformidad con la Octava Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”: 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.

14. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0287-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en noviembre de 2011 “el predio” se encontraba DESOCUPADO; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y el área solicitada debe estar delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; sin embargo, se ha observado que “el predio” se encontraba desocupado a dicha fecha y no se encontraba delimitado; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos para la compraventa directa por alguna de las causales de posesión, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

17. 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 Ley N° 29151.

De conformidad con el TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 3818909145

Brigada N° 366-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021, el Informe Técnico Legal N° 0395 - 2021/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 0396 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **EDILSON OLAYA SANDOVAL**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.6

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

[2] 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.

[3] Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.