



RESOLUCIÓN N° 0355-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 966-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROALD MILTÓN FABIEL REÁTEGUI PÉREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 083,82 m², ubicado en la Zona Industrial, del 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 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 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 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 27 de octubre de 2020 (S.I. N° 22131-2020), **ROALD MILTÓN FABIEL REÁTEGUI PÉREZ** (en adelante "el administrado"), manifiesta encontrarse en posesión de "el predio" y solicita que esta Superintendencia se pronuncie sobre la venta directa "el predio" manifestando que ejerce la posesión (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 4-6); **c)** plano perimétrico (Lamina P-1) (fojas 7); **d)** plano de ubicación localización (Lamina U-1) (fojas 8); y, **e)** 1 fotografía (fojas 10); **f)** copia de la partida N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 9); y, **g)** copia de recibos de pago (fojas 11).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, 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.

5. Que, “el administrado” en su requerimiento no precisa ninguna de las causales del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, pero si manifiesta encontrarse en posesión de “el predio”, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°^[1] de “el Reglamento”.

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, 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00410-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (fojas 12-21), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra en su totalidad en ámbito donde existe duplicidad registral tal como se detalla a continuación: **a)** se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11006302 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana con CUS N° 90472; y, **b)** se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana con CUS N° 45926. Precisando, que en esta última partida tiene título pendiente N° 70590-2021^[2] en estado de observado.

ii) Asimismo, se encuentra superpuesto de manera parcial en un área de 1 762,82 m² (65,72% de “el predio”) con 13 ámbitos superpuestos entre ellos (áreas comunes) registrado en los CUS detallados en el siguiente cuadro, restando un área de 937,68 m² (34,72% de “el predio”):

CUS	DENOMINACIÓN	ESTADO/DESCRIPCIÓN	PARTIDA	TITULAR	SUPERPOSICIÓN	ÁREA DEL CUS m ²
90448	GASODUCTO-PREDIO DEL ESTADO	TOTALMENTE INSCRITO EN UNA PARTIDA	11006301	ESTADO	PARCIAL	37 763,10

115300	TRAMO: BATERÍA 917	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006171	ESTADO	PARCIAL	39 624,10
90473	TRAMO: BATERÍA 917- POZO 6642	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	18 798,21
114820	TRAMO: POZO 7213-BATERÍA 917	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	8 864,10
114792	INDEPENDIZAR TRAMO: POZO 1521-BATERÍA 917	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	20 041,50
114789	TRAMO: POZO 1837-BATERÍA 917	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	21 484,20
114788	TRAMO: POZO 2448-BATERÍA 917	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	33,245.40
114781	TRAMO: BATERÍA 917- POZO 2458	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	4,538.70
114778	TRAMO: POZO 7701-BATERÍA 917	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	11,705.40
114783	TRAMO: BATERÍA 917- POZO 1751	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	26,468.10
114785	TRAMO: BATERÍA 917- POZO 2461	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	15,713.10
114805	TRAMO: MANIFOLD 917-2-BATERÍA 917 (LÍNEA 3)	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	34,493.70
114804	TRAMO: MANIFOLD 917-2-BATERÍA 917 (LÍNEA 2)	POR INDEPENDIZAR/FORMA PARTE DE UN ÁMBITO MAYOR	11006309	ESTADO	PARCIAL	37,145.70

iii) Las partidas registrales N° 11006302 (CUS N° 90472), N° 11006309, N° 11006301 (CUS N° 90448) (Titulo pendiente N° 2020-2005) han sido independizadas del tomo 53 fs. 290 que continúa en la partida N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.

iv) De igual forma, la partida N° 11006171 ha sido independizada del toma 53 fs. 289.

v) Las partidas registrales N° 11006302 (CUS N° 90472), N° 11006309, N° 11006301 (CUS N° 90448) y N° 11006171, cuentan con inscripción de transferencia de propiedad a favor de la empresa PEREZ COMPANIC DEL PERU S.A. (ahora denominada PETROBRAS ENERGIA PERU S.A.), que corresponde a los derechos de propiedad sobre declaratoria de fábrica, construcción,

instrumentos industriales y petroleros incluyendo los derechos de servidumbre que hubieran de las líneas de oleoductos, gaseoductos y carreteras troncales, **excepto el derecho de propiedad de los terrenos que son de propiedad del Estado.**

vi) La partida registral N° 11006309 tiene un área remanente de 532 009,50 m², sobre la que se visualiza gráficamente la existencia de 24 áreas discontinuas, de los cuales (once) 11 guardan superposición con “el predio”, que no tienen continuidad física, sin embargo, se superponen entre sí, eran ocupadas por diversas instalaciones y maquinaria industrial petrolera, según el registro del SINABIP.

vii) La partida registral N° 11006171 comprende gráficamente la existencia de 27 áreas discontinuas, de las cuales (01) una se superpone con “el predio” (CUS 115300), según el registro del SINABIP.

viii) Recae en ámbito del Lote Petrolero X, donde existe un contrato vigente de explotación de hidrocarburos en modalidad de licencia a favor de la Empresa CNPC PERÚ S.A.C., según el Mapa de Lotes de Contrato de PERUPETRO^[1].

ix) El administrado” no presentó documentación que acredite la posesión.

x) Es de uso de actividades de industria liviana, encontrándose desocupado y atravesado por caminos o trocha, no tiene edificación o desarrollo de actividad alguna, durante el periodo del 2009 al 2016 según imágenes satelitales del Google Earth.

xi) Se advierte que se encuentra ocupado por instalaciones y/o maquinaria industrial, según el Plano Perimétrico elaborado por PETROPERÚ - Petróleos del Perú S.A.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” es un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados a continuación:

1. Para el inciso 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
2. Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el décimo primer considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[2], “el predio” en el período comprendido del 2009 al 2016, se encontraba desocupado, sin edificación y no contaba con delimitación que restrinja el acceso de terceros a “el predio”.

13. 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.

14. Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta 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 las causal 3) ó 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 de acuerdo a lo advertido en el aplicativo Google Earth “el predio” se encontraba desocupado, atravesado por caminos y sin ninguna edificación o delimitación que restrinja el acceso de terceros en “el predio” en dicha fecha; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

15. 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.

16. 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, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0368-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021 y los Informes Técnicos Legales N° 0397-2021 y N° 0400-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROALD MILTON FABIEL REÁTEGUI PÉREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3º.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] **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° 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 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0368-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021 y los Informes Técnicos Legales N° 0397-2021 y N° 0400-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2021.

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: 5961068389

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.

4. 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 indubitadamente 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.

[2] Revisado el Siguelo de la página web de la Sunarp, se advierte que la solicitud de inscripción se trata del acto de extinción de la afectación, que a la fecha se encuentra observado.

[3] Página Web del SICAR del MINAGRI en: <http://georural.minagri.gob.pe/sicar/>

[4] 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.