



RESOLUCIÓN N° 0359-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente N° 352-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **FELICIA RODRIGUEZ FLORES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 7 803,87 m², ubicado en el sector de Jesús es mi pastor - Negritos, distrito de La Brea, 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 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 01 de abril de 2019 (S.I. N° 10851-2019), **FELICIA RODRIGUEZ FLORES** (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) acta de inspección judicial de constatación, otorgada por el Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Sullana Sr. Ricardo Panta Cruz el 15 de julio de 2000 (fojas 02); b) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 03); c) copia legalizada del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Piura, el 09 de noviembre de 2018 (fojas 04); y, d) copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 08).

4.- Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[1], 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 complementé 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 “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 677-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2019 (fojas 10), complementado con el Informe Preliminar N° 0411-2021/SBNSDDI del 19 de marzo de 2021 (fojas 140), en los que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 2 007,10 m² (25,72 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Consejo Distrital de La Brea en la partida registral N° 11019797 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 19).
- ii. 5 796,77 m² (74,28 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 22), con CUS N° 45908.
- iii. 216,99 m² (2,78% de “el predio”) se encuentra afectado con una infraestructura identificada como canal pluvial, la cual canaliza las aguas de lluvia en el sector.
- iv. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se trata de un terreno colindante al área urbana de la Ciudad de Negritos, de naturaleza eriaza y topografía variada; en el periodo comprendido entre el 2 de abril de 2009 al 3 de setiembre de 2011 se visualiza desocupado, observándose en el 2011 trabajos de nivelación en parte del terreno, encontrándose sin delimitación física alguna; el 17 de diciembre de 2012 se evidencia la presencia de 5 áreas construidas (módulos) en un área de 100,00 m² (1,28 % de “el predio”); el 14 de junio de 2016 se advierte un incremento de la ocupación tipo posesión informal con edificaciones tipo vivienda en un área de 1 900,00 m² (24,35 % de “el predio”); y, el 9 de diciembre de 2020 se aprecia ocupación en un área de 2 600,00 m² (33,32 % de “el predio”).

10.- Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del párrafo anterior sobre la superposición de 216.99 m² con un canal pluvial, esta Subdirección mediante Oficio N° 2229-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019 (fojas 134), reiterado con los Oficios N° 3131-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 1726-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre de 2019 y 29 de julio de 2020 respectivamente (fojas 137 y 138), solicitó a la Municipalidad Distrital de La Brea informe lo siguiente: **i)** la norma que sustenta la construcción de dicha infraestructura; y, **ii)** si presenta restricción o limitación para su disposición; información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”^[2] corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

11.- Que, en ese orden de ideas, respecto al área de 2 007,10 m² (25,72 % de “el predio”), al haberse determinado que se encuentra inscrita a favor del Consejo Distrital de La Brea, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución.

12.- Que, en tal sentido, al haberse determinado que sólo el área de 5 796,77 m² (74,28 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para las causales de posesión, que a la fecha se encuentra reguladas en el inciso 3) y 4) ^[3] del artículo 222° de “el Reglamento”. las que establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados a continuación:

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”)

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”).

13.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[4], en el período comprendido entre el 2 de abril de 2009 al 3 de setiembre de 2011 “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación física; asimismo, en el período del 9 de diciembre de 2020 se aprecia ocupación en un área de 2 600,00 m² (33,32 % de “el predio”), cabe precisar que “el predio” no cuenta con delimitación física.

14.- Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- 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.

15.- Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto a los Informes Preliminares N° 677-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 0411-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2009 al 2011 “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; asimismo, al 9 de diciembre de 2020 se aprecia ocupación en el 33,32 % de “el predio” sin advertirse delimitación física. Por lo antes expuesto, toda vez que “la administrada” manifiesta su interés en adquirir la totalidad de “el predio”, es pertinente mencionar que ha quedado determinado que este entre el 2009 al 2011 se encontraba desocupado, además no 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, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud.

16.- Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17.- Que, es preciso mencionar que, no obstante, lo resuelto por esta Subdirección, de ser el caso se requiere nuevamente la venta directa de “el predio”; amparado en alguna de las causales descritas en el artículo 222 de “el Reglamento”, esta Subdirección deberá de realizar las consultas, de acuerdo a lo determinado en el inciso iii) del octavo considerando de la presente resolución; se deberá de obtener la información de las entidades competentes, a fin de determinar las restricciones para su disposición.

18.- Que, finalmente 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 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 371-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 407-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2021.

[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 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

[3] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

(...)

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.

[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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **FELICIA RODRIGUEZ FLORES**, 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