



**RESOLUCIÓN N° 0437-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 808-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por su presidente **ELBHERCITO LOPEZ MARIÑAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 148 498,35 m<sup>2</sup> ubicada al lado derecho de la Carretera Talara – Piura, adyacente al A.H. Nueva Talara, distrito de Pariñas, 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 (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 20 de agosto de 2018 (S.I. N° 30631-2018), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II** representada por su presidente Elbhercito López Mariñas (en adelante “la Asociación”), pretende subsanar observaciones realizadas, según indica, en mérito a la Resolución N° 0461-2018/SBN-DGPE-SDDI, con el fin de adquirir mediante la venta directa “el predio”, dado que según alega ejerce posesión sobre éste, sin embargo, no precisa la causal del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN<sup>[1]</sup>, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); **b)** memoria descriptiva (fojas 3); **c)** plano de ubicación (Lámina U-01) (fojas 5); y, **d)** plano perimétrico (Lámina P-01) (fojas 6).

4. Que, “la Asociación” en el asunto de su escrito señala: *Contestación a la Resolución N° 461-2018/SBN-DGPE-SDDI*; sin embargo, con dicha resolución se declaró inadmisibles sus anteriores pedidos de venta directa respecto de “el predio” seguido bajo el expediente N° 146-2018/SBNSDDI; en ese sentido, la solicitud detallada en el considerando anterior ha sido considerada como un nuevo pedido, teniendo en cuenta que el citado acto administrativo no constituyó una declaración de fondo y dejó abierta la posibilidad de que pueda volver a presentar su pretensión, por lo que, mediante la Constancia N°. 228-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (fojas 7), se incorporó al presente expediente la documentación siguiente: **1)** copia simple del escrito presentado el 12 de febrero de 2018 (S.I. 04592-2018) (fojas 8); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Elbhercito López Mariñas (fojas 9); **3)** copia simple del documento nacional de identidad de Magaly del Pilar Vilela Gondra de Reyes (fojas 10); **4)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 6 de febrero de 2018 (fojas 11); **5)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 14); **6)** copia simple del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 16); **7)** copia simple del plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 17); **8)** copia simple del acta de inspección judicial suscrita por el juez de paz de segunda nominación Cesar A. Garay Oviedo el 26 de enero de 2018 (fojas 18); **9)** copia simple del acta de inspección judicial suscrita por el juez de paz de segunda nominación Cesar A. Garay Oviedo el 12 de octubre de 2012 (fojas 19); **10)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 365-5-2017-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara el 15 de mayo de 2017 (20), **11)** copia simple del Informe Preliminar N° 300-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2018 (fojas 22); y, **12)** copia simple del plano diagnóstico emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN (fojas 24).

5. Que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>[2]</sup>, 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 de 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, en tal sentido, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1161-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2018 (foja 25), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. En 51 357, 39 m<sup>2</sup> (34.58% de “el predio”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908; y, según el Plano de Zonificación de la Municipalidad Provincial de Talara, Plano de Zonificación (N° 01), aprobado con Ordenanza Municipal N° 001-02-200-MPT del 03 de marzo de 2000, el área de 40 879,92 m<sup>2</sup> (27.53% de “el predio”) recae en zonificación residencial de densidad media -RDM; 1 528,21 (1.03% de “el predio”) en zona de comercio -C; 230,73 m<sup>2</sup> en área sin zonificación; y, 8 718,52 (5.87% de “el predio”), en vía.
- ii. En 421,26 m<sup>2</sup> (0.26% de “el predio”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Seguro Social de Salud - Essalud, en la partida registral N° 11049194 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 46248.
- iii. En 96 719,71 m<sup>2</sup> (65.13% de “el predio”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara, en la partida registral N° 03002261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, el cual cuenta con Habilitación Urbana, por lo que no se descarta superposición con partidas independizadas de la matriz.
- iv. En 3 695,81 m<sup>2</sup> (2.49% de “el predio”), recae con derecho de vía de la Ruta 1A (PE 1N) del tramo Sullana –Aguas Verdes, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 855-2005-MTC/02 del 21 de noviembre de 2005, que determina el Ancho de vía 40 mt. (20 m. a cada lado del eje vial).
- v. “La asociación” no presenta documentos que acrediten la posesión.
- vi. Según el Plano de Zonificación de la Municipalidad Provincial de Talara, Plano de Zonificación (N° 01), aprobado con Ordenanza Municipal N° 001-02-200-MPT del 03 de marzo de 2000, el área de 116 725,69 m<sup>2</sup> (78.60% de “el predio”) recae en zonificación residencial de densidad media - RDM; 10 334,61 (6.96% de “el predio”) en zona de comercio - C; y, 21 438,05 (14.44% de “el predio”) en zona sin zonificación y vía.
- vii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que de abril de 2009 a setiembre de 2011 se encuentra en zona de expansión urbana, desocupado pero se evidencia edificaciones tipo vivienda que ocupan el 1% de “el predio” colinda con terrenos eriazos, cuyo acceso es por la Carreta Panamericana; en diciembre de 2012, se observa ocupación de edificaciones tipo vivienda y dispersas que representa un 30% de “el predio” y se superpone con el Asentamiento Humano Nueva Talara; y, en mayo de 2018, se advierte una ocupación del 70% de “el predio” acorde con la consolidación urbana de su entorno.

11. Que, en atención a la información contenida en el certificado de búsqueda catastral de publicidad Nro. 7993593 emitido por la Oficina Registral de Sullana (fojas 35); y, con el fin de complementar el diagnóstico técnico detallado en el considerando anterior, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°. 230-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (fojas 41), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 94 204,82 m<sup>2</sup> (63.44% de “el predio”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara, en la partida registral N° 03002261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.
- ii. 7 295,70 m<sup>2</sup> (4.91% de “el predio”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Área del Perú, en la partida registral N° 11027689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.
- iii. 46 997,83 m<sup>2</sup> (31.65 % de “el predio”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908; conformada por 3 áreas sin continuidad física de 1 096,44 m<sup>2</sup> (área 1); 37 182,87 m<sup>2</sup> (área 2); y, 8718,52 m<sup>2</sup> (área 3), esta última afectada por derecho de vía de la Panamericana Norte.

12. Que, a fin de determinar el área de libre disponibilidad de “el predio”, esta Subdirección mediante Oficio N° 910-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2019 (fojas 58), solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informe si sobre éste tiene planeado ejecutar algún programa de formalización en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que

modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el T.U.O. de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; lo que fue puesto en conocimiento de “la Asociación” a través del Oficio N° 914-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2019 (fojas 59). Siendo que, en atención al citado requerimiento, COFOPRI mediante Oficio N° 2218-2019-COFOPRI/OZPIU presentado el 23 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40802-2019), informó que la Oficina Zonal de Piura no ha intervenido en el ámbito geográfico o en la zona ubicada al lado derecho de la carretera Talara – Piura, adyacente al Asentamiento Humano Nuevo Talara del distrito de Pariñas, provincia de Talara del departamento de Piura; asimismo, que no ha considerado a “la Asociación” dentro de sus acciones de formalización (fojas 566).

13. Que, mediante escrito presentado el 30 de abril de 2019 (S.I. N° 14129-2019), “la Asociación” reformula el área solicitada de 148 498,35 m<sup>2</sup> a 60,758.00 m<sup>2</sup> (en adelante “área reformulada”; y, señala que sustenta su pedido en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de presentarse la solicitud (fojas 61). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Oficio 914-2019/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2019 (fojas 65); **b)** copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 11085411 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (fojas 66); **c)** copia del documento nacional de identidad del representante de “la Asociación” (fojas 67); **d)** copia de la partida registral N° 11085411 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (fojas 69); **e)** plano perimétrico, lamina P-01 (fojas 75); **f)** plano de ubicación, lamina P-01 (fojas 74); **g)** memoria descriptiva, abril del 2019 (fojas 77); **h)** copia del Oficio N°. 783-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2018 (fojas 79); **i)** copia del Informe Preliminar N° 300-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de abril de 2018 (fojas 83); **j)** copia del Informe Técnico Legal N° 0544-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 85); **k)** copia de la Carta N° 011-01-2019-SGDU-MPT del 31 de enero de 2019 (fojas 86); **l)** copia de NTL/C - N° 863-2018/Enose del 29 de agosto de 2018 (fojas 87); **m)** 14 fotografías presentadas por “la Asociación” (fojas 89-95); **n)** copia del acta de asamblea (fojas 97); **ñ)** copia de una parte de la Resolución N° 461-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 105); **o)** copia del Informe de Brigada N° 782-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 108); **p)** copia de un gráfico (fojas 110); **q)** copia del certificado de búsqueda, publicidad N° 486983 del 22 de enero de 2018 (fojas 120); **r)** copias de las partida registrales N° 11027689 y N° 03002261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 122-127); **s)** copia de la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 132-133); **t)** copia de la partida N° 11048666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 134-136); **v)** copia de la partida N° 11027689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 153-157); y, **w)** copia del registro de padrón de socios (fojas 164-487).

14. Que, mediante escrito presentado el 26 de julio de 2019 (S.I. N° 25276-2019), “la Asociación” formula denuncia contra la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 492), la cual es remitida a través del Memorándum N° 02553-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto de 2019 a la Subdirección de Supervisión para que actúe conforme a sus atribuciones (fojas 538); y, mediante escrito presentado el 21 de agosto de 2019 (S.I. N° 27850-2019), solicita se programe una reunión a fin de atender las consultas respecto a la compra directa de “el predio”, requerimiento que fue atendido mediante Oficio N° 2809-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019 (fojas 541).

15. Que, en atención a la solicitud señalada en el décimo tercer considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1242-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2019 (fojas 543), que concluye respecto a “el predio” lo siguiente:

- i. 60 595,98 m<sup>2</sup> (99.73% de “el área reformulada”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- ii. 162,21 m<sup>2</sup> (0.27% de “el área reformulada”) se superpone con área de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara (área de circulación), en la partida registral N° 03002261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.

- iii. Se encuentra sobre vía vecinal, reclasificada temporalmente N° PI-115 (antes N° PI 514), trayectoria Lobitos – Puente Quebrada Honda, aprobado por Resolución Ministerial N° 433-2013-MTC/02 del 18 de julio de 2013; asimismo, se advierte de la planimetría que difiere de la realidad física; por lo no es posible estimar el área de afectación, de ser necesario realizar consulta a la entidad competente.
- iv. “La asociación” no presentó documentos que acrediten la antigüedad de posesión anterior al 25 de noviembre del 2010.
- v. Según el Plano de Zonificación de la Municipalidad Provincial de Talara, Plano de Zonificación (N° 01), aprobado con Ordenanza Municipal N° 001-02-200-MPT del 03 de marzo de 2000, el área de 55 741.38 m<sup>2</sup> (91.74 % de “el área reformulada”) recae en zonificación residencial de densidad media - RDM; 3 313,67 (5.45% de “el área reformulada”) en comercio - C; y, 1,540,92 (2.54% de “el área reformulada”) en área de circulación.
- vi. Según las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que de julio de 2009 a setiembre de 2011 se encuentra en zona de expansión urbana, desocupado pero se evidencia edificaciones tipo vivienda que ocupan el 1% de “el área reformulada” colinda con terrenos eriazos, cuyo acceso es por la Carreta Panamericana; en diciembre de 2012 se observa ocupación parcial por edificaciones precarias tipo vivienda y dispersas que representa un 25% de “el área reformulada”; en mayo de 2013 se observa edificaciones dispersas en torno a “el área reformulada”; en junio de 2016 se encuentra ocupado por edificaciones aparentemente independientes que forman trazos de manzanas y lotes; y, en agosto de 2019, se advierte una ocupación que representa el 75% de “el área reformulada” acorde con la consolidación urbana de su entorno.

16. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección realizó las siguientes consultas:

- Mediante Oficio N° 4178-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019 (fojas 560), reiterado con los Oficios N° 01364-2020-SBN-DGPE-SDDI y N° 02012-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio y 21 de agosto de 2020 (fojas 572-573 y fojas 575) se consultó a la Municipalidad Provincial de Talara, informe lo siguiente: **i)** si “el área reformulada” se encontraría afectado por el derecho de vía o sección vial; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje y medida de superposición con éste, para lo cual se adjunta el plano perimétrico de “el predio”. En atención a lo solicitado, mediante Oficios N° 40-01-2020-A-MPT y N° Oficio N° 363-08-2020-A-MPT presentados el 27 de enero y 11 de setiembre de 2020 respectivamente (S.I. N° 02155-2020 y N° 14246-2020), la Municipalidad Provincial de Talara informó que mediante el Oficio N° 39-01-2020-A-MPT del 22 de enero de 2020 trasladó nuestro requerimiento a la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones (fojas 567 y 579).
- Mediante Oficio N° 02847-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2020 (fojas 580), reiterado con Oficio N°. 03304-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2020 (fojas 589), se solicitó a la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones – Piura, informe lo siguiente: **i)** si “el área reformulada” se encontraría afectada por derecho de vía o sección vial; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje y medida de superposición con éste. En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 0771-2020/GRP-440000-440010 presentado el 27 de noviembre de 2020 (S.I. N° 21055-2020), la Dirección Regional de Transportes y Comunicaciones – Piura informó que no existe superposición con vía de su competencia, conforme al D.S. Nro. 034-2008-MT; por lo que recomienda, oficiar a la Oficina de Provias Nacional (Oficina Zonal Piura) (fojas 593-598).
- Mediante Oficio N° 4179-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019 (fojas 562), se consultó a la Oficina Zonal de Piura del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el T.U.O. de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; 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”<sup>[3]</sup>.

17. Que, mediante escrito presentado el 09 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39318-2019), “la Asociación” solicita una reunión a fin de verificar el estado actual del presente expediente, siendo atendido mediante Oficio N° 4655-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2019; asimismo, mediante escrito presentado el 30 de enero de 2020 (S.I. N° 02508-2020), solicita que se tome en cuenta la información brindada a través del Oficio N° 2218-2019 COFOPRI/OZPIU del 17 de diciembre de 2019, adjuntando 10 tomas fotográficas presuntamente de “el área reformulada” (fojas 568-571).

18. Que, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2021 (S.I. N° 07564-2021), “la Asociación” solicita se le informe cuál es su posibilidad de la compraventa ante la existencia de la nueva Ley de COFORPI (fojas 600). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **i)** copia del Informe N° 121-11-2020-SGSTLYC-MPT (fojas 601); **ii)** copia de la carta N° 107-17-2020-SG-MPT (fojas 602); **iii)** copia de la anotación de inscripción del título N° 2020-0104549 (fojas 602); y; **iv)** copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 11085411 del Registro de Persona Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (fojas 603). Al respecto, es preciso indicar que la Ley N° 31056 “Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización”, constituye un dispositivo legal que amplía los plazos de titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización hasta el 31 de diciembre de 2026, correspondiendo únicamente al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), ejecutar las acciones de saneamiento físico, legal y titulación de lotes de posesiones informales sobre propiedad del Estado o propiedad privada y no a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, razón por la que la citada normativa no resulta aplicable a los procedimientos llevados a cabo por esta Superintendencia.

19. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del décimo quinto considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el área de 162,21 m<sup>2</sup> (0.27% de “el área reformulada”), se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara, esta Subdirección no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución.

20. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 60 595,98 m<sup>2</sup> (99.73% de “el área reformulada”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal, corresponde a esta Subdirección evaluar si “la Asociación” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión consolidada, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222°<sup>[4]</sup> de “el Reglamento”.

21. Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **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.

22. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vii) del décimo quinto considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>[5]</sup>, en el periodo comprendido entre julio de 2009 a setiembre de 2011, “el área reformulada” se encontraba en zona de expansión urbana y desocupada, advirtiéndose edificaciones tipo vivienda sólo en un área que representa el 1% de “el área reformulada”.

23. 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.

24. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1242-2019/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el periodo comprendido entre los años 2009 a 2011 “el área reformulada” se encuentra desocupada, advirtiéndose únicamente ocupación en un 1%; motivo por el cual, “la Asociación” no cumple con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

25. 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° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 0437-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° - 04902021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2021.

### **SE RESUELVE:**

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, 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, una vez 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**

-----

[1] Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

[2] **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.

(...)

[3] 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.

[4] **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.

**5) 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.