



## **RESOLUCIÓN N° 0555-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de junio del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 562-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PERFECTO SUNCION LAVALLE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 40 000,00 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito Pariñas, provincia 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 31 de mayo de 2021 (S.I. N° 13637-2021), PERFECTO SUNCION LAVALLE (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana (fojas 10); b) memoria descriptiva (fojas 14); c) plano de ubicación y localización (fojas 18); y, d) plano perimétrico (fojas 19).
4. Que, si bien es cierto "el administrado" peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, también es cierto que dicha normativa a la fecha de presentación de la solicitud, había sido derogada mediante el numeral 1) de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento", razón por la cual corresponde encausar [\[1\]](#) el presente procedimiento y por tanto aplicar lo prescrito en la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4) del artículo 222° de "el Reglamento"

[1] Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

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 complemente 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”, emitiendo el Informe Preliminar N° 799-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2021 (fojas 20), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11006169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 79408 (fojas 26).

ii. Según las imágenes satelitales del Google Earth de febrero de 2021, se ubica en una zona eriaza y topografía plana, el acceso es a través de la vía principal asfaltada denominada Panamericana Norte, en su interior y sus alrededores se aprecia vegetación propia de los bosques secos de la zona, en condición de desocupado y sin delimitación física alguna que restrinja el acceso de terceros.

10. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito 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 “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación: 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) acreditar el ejercicio de posesión desde antes del 25 de noviembre de 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el **ítem ii)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>[2]</sup> de febrero de 2021, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación alguna que restrinja el acceso de terceros

[2] 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.

12. 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.

13. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 799-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en febrero de 2021, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación alguna que restrinja el acceso de terceros; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

15. Que, de otro lado, corresponde 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 546-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0610-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **PERFECTO SUNCION LAVALLE**, en virtud de 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 expediente administrativo 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**