



RESOLUCIÓN N° 0556-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 504-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **PABLO GÜEL TORRES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24 222,00 m² (2,4222 ha), ubicado en Medio Piura, margen izquierdo (Locuto), en el distrito de Tambogrande, provincia 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 (1) (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 25 de mayo del 2021 (S.I. N° 13231-2021), **PABLO GÜEL TORRES** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico del predio en escala 1/ 1 500, plano de ubicación en escala 1/5000 y memoria descriptiva, suscritos por el ingeniero civil Walter Humberto Rodríguez Saavedra (fojas 3 al 6); **b)** certificado de búsqueda catastral SUNARP emitido el 19 de noviembre de 2020 por la Oficina Registral de Piura (fojas 7); **c)** copia certificada de la constancia de posesión N° 198-83, emitida por la Notaría Cruzado (fojas 11); y, **d)** acta de constatación de posesión del terreno agrícola, emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de Tambogrande. (fojas 12).
- 4.- 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.

5.- 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”.

6.- 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.

7.- 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.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 738-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2021 (foja 15), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Recae en ámbito sin antecedente registral a favor del Estado, no se encuentra incorporado al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.

ii) Según las imágenes satélites del Google Earth, se encuentra ubicado alrededor de 0.5 Km al Sur del C.P Zona Urbana Tambogrande y unos 50 m del río Piura, el acceso principal se da a través de la Av. Ignacio Schaeffer que se enlaza con trochas carrozables que llevan al predio en evaluación, el entorno se encuentra destinado a actividades agrícolas verificadas entre el periodo 2004 al 2019, sin embargo, al 15 octubre 2020, se encuentra desocupado y sin delimitación física.

9.- Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76°(2) de “el Reglamento”; debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

10.- Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde indicar que, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia no se cumple con los requisitos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3)(3) del artículo 222° de “el Reglamento”, dado que “el predio” se encuentra desocupado en la actualidad y no presenta delimitación física con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme lo advertido en las imágenes satelitales de Google Earth(4) y de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 738-2021/SBN-DGPE-SDDI.

11.- Que, finalmente, 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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 549-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 612-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **PABLO GÜEL TORRES**, 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) Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

(2) **Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

(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.