



RESOLUCIÓN N° 0621-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 756-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEX FLORES VILLAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un predio de 480 m², ubicado en la Zona Industrial, en el 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 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 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 27 de octubre de 2020 (S.I. N° 17924-2020), **ALEX FLORES VILLAR** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando ejercer posesión de "el predio" el cual se encontraba libre y nunca fue materia de litigio o acción judicial alguna. Sin embargo, no indica la causal de venta directa a la que acoge su solicitud. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Memoria descriptiva, Plano Perimétrico P-1 de octubre de 2020 y Plano de Ubicación U-1 de julio de 2020, documentación técnica sin firma de profesional responsable (fojas 02); **b)** copia simple de D.N.I del administrado (fojas 04); y **c)** 03 Fotografías (fojas 05).
- 4.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de "el administrado" 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 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° 1075-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (foja 07), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacional De Bienes Estatales, en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana con CUS N° 45926, respecto del cual, luego de las independizaciones, no se ha determinado el área remanente ni las colindancias;

ii) Sobre un área de 20,64 m² (representa el 4,3 %), existe duplicidad registral entre la partida mencionada y el ámbito inscrito a favor de Petróleos del Perú S.A. en la Ficha N° 8749 que continúa en la Partida N° 11006197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.

iii) No se descarta superposición de “el predio” con el ámbito materia de Anotación Preventiva de Prescripción Adquisitiva, inscrita en el Asiento N° B00024 de la Partida N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.

iv) Se encuentra en el ámbito del Lote Petrolero X, en el que existe un contrato vigente de explotación de hidrocarburos en modalidad de licencia a favor de la Empresa CNPC PERÚ S.A.C., por otro lado, no se aprecia existencia de pozos de explotación, ni ductos y otras instalaciones relacionadas a explotación de hidrocarburos, en el ámbito de “el predio”.

v) No fue posible cargar las capas denominadas MAPs y Reservas arqueológicas del SIGDA3 del Ministerio de Cultura. Por lo que, de ser el caso, se deberá realizar la respectiva consulta a la entidad competente, a fin de descartar superposición con Zonas Arqueológicas.

vi) De la ocupación física se trata de un espacio aparentemente usado como área de circulación ya que se encuentra sobre aparente trocha que se conecta a otras trochas, colinda por la derecha y la izquierda según la memoria descriptiva con propiedad de terceros, por el frente y el fondo se conecta con trochas y se encuentra libre de delimitación, tal como se observa en las fotos presentadas por “el administrado” e imágenes satelitales del Programa Google Earth (imagen satelital del 10/2020). siendo necesario consultar a la entidad competente respecto de si “el predio” se encuentra en ámbito de vías locales aprobadas y/o proyectadas.

vii) El “administrado” no presentó documentación que acredite la antigüedad de su posesión.

viii) No fue posible determinar su zonificación, dado que el Plano de Zonificación de El Alto no ha sido publicado, ni se cuenta con información del Plan de Desarrollo Urbano vigente en el ámbito de interés.

10.- Que, tal como se indicó en el ítem v) del considerando que antecede, se advierte que no se descarta que “el predio” se superponga con Zonas Arqueológicas; por lo que a fin de determinar si este constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, se procedió a emitir el Oficio N° 01355-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril del 2021, con el cual se solicitó al Ministerio de Cultura, que nos indique si “el predio” se encuentra afectado por zonas arqueológicas, y de ser el caso, nos indique el área involucrada. Siendo que, mediante Oficio N° 00385-2021/DSFL/MC del 29 de abril del 2021, se concluye que en “el predio” no se ha encontrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico dentro del área en consulta.

11.- Que, asimismo esta subdirección mediante los Oficios Nros. 1360-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril del 2021, y 02179-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio del 2021, solicitó información al Municipalidad Provincial de Talara; respecto si “el predio” se encuentra en ámbito de vías locales aprobadas y/o proyectadas; y de ser el caso, precisar el porcentaje de superposición de la vía; éste último, bajo apercibimiento de prescindir de lo solicitado, siendo que a la fecha la referida entidad no han cumplido con remitir lo solicitado, correspondiendo hacer efectivo el percibimiento indicado.

12.- Que, sin perjuicio de los antes señalado y al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y considerando que “el administrado” alega ejercer posesión sobre éste, corresponde evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos de las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación:

13.- 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”)

14.- 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”).

15.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el inciso vi) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales de fecha octubre del 2020 del Google Earth(1), y las fotografías presentadas por “el administrado”, se aprecia que se trata de un espacio aparentemente usado como área de circulación que se encuentra libre de delimitación física.

16.- 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.

17.- Que, en ese orden de ideas, se advierte que al período comprendido de octubre del 2020, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por los incisos 3) y 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.

18.- Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, deberá determinarse el grado de afectación que “el predio” pueda presentar con vías locales aprobadas y/o proyectadas, a efectos de determinar si constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”.

19.- 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 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 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° 0620-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0895-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ALEX FLORES VILLAR**, 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 SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] 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.