



RESOLUCIÓN N° 0833-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 841-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **WILLIANS CORONADO FLOREANO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 18 188,91 m², ubicado en el distrito de la Brea, 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 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 16 de julio del 2021 (S.I. N° 18247-2021), WILLIANS CORONADO FLOREANO (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) plano de ubicación y localización (fojas 2); b) memoria descriptiva (fojas 3); y, c) actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 22 de enero del 2018, 15 de julio del 2000, 8 de junio del 2010 y 16 de julio 2004.
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", corresponde evaluar 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 complementa 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° 1298-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2021 (fojas 46), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Desarrolladas las coordenadas que obran en la documentación técnica presentada se obtiene una poligonal con un área gráfica de área 18 192,83 m², área que discrepa con “el predio”, no obstante, esta discrepancia, se continúa la evaluación técnica con el área gráfica de 18 192,83 m².

ii. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138, del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, con CUS N° 45908

iii. 566,88 m² (3,12 % de “el predio”) se encuentra afectado por derecho de vía de la Avenida Circunvalación.

iv. Recae en su totalidad en ámbito del Lote VII, operadora SAPET DEVELOPMENT PERU INC., SUCURSAL DEL PERU, de fecha de suscripción 01/05/2000, con contrato de explotación, sin embargo, se encuentra afectada parcialmente en 11 005,35 m² (60,49 % de “el predio”) por las zonas de seguridad de cuatro (04) pozos, observando que corresponden a pozos abandonados, de los cuales el Pozo denominado Negritos 434 se encuentra clasificado como abandonado temporalmente.

Pozo	Clase	Estado	Lote	Operadora	Superposición	
					Área	%
Negritos 163	Desarrollo	APA (Pozo Abandonado Permanente)	VII	London Pacific	1494.20	8.21
Negritos 156	Desarrollo	DPA (Pozo Abandonado durante la perforación)	VII	London Pacific	194.80	1.07
Negritos 161	Desarrollo	DPA (Pozo Abandonado durante la perforación)	VII	London Pacific	7132.75	39.21
Negritos 434	Desarrollo	ATA (Pozo Abandonado temporalmente)	VII	London Pacific	3449.19	18.96

v. Se encuentra afectado por el derecho de servidumbre de paso de 3 trazos de ductos (Gaseoducto y Oleoducto) en 7 231,67 m² (39,75 % de “el predio”) detallados a continuación:

Ductos	Denominación	Superposición	
		Área	%
1	Gas Cathering	3030.44	16.66
2	Oleoducto	3748.38	20.60
3	Oleoducto	452.85	2.49
Sub Total		7231.67	39.75

vi. Presenta la zonificación de Zona de Recreación Pública – ZRP, según el Plano de Propuesta de Zonificación General del Plan de Desarrollo Urbano Distrito La Brea – Negritos 2014-2024, aprobado con la Ordenanza Municipal N°09-07-2015-MPT del 10-07-2015.

vii. De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno de pendiente suave, con presencia de vegetación propia del desierto costero, en la condición de desocupado, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth comprendido entre el 10/07/2009 al 07/05/2021 e imágenes del Street View de fecha abril del 2013.

10. Que, respecto a el área de 566,88 m² (3,12 % de “el predio”), se superpone con el derecho de vía de la Avenida Circunvalación, cuyo ancho de vía es de 15 metros según Plano de Desarrollo Urbano 2014-2024, el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú[1] concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”[2]; por lo que no es posible realizar actos de disposición sobre esta área.

11. Que, en tal sentido, al haberse determinado que sólo el área de 17 625,95 m² (96,88 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado entiéndase 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 invocada.

12. Que, tal como se indicó en el tercer considerando, “el administrado” sustenta su solicitud en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (posesión consolidada), razón por la que corresponde evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión consolidada que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222°[3] de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “los administrados” cumplirían con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010;** **b) área delimitada en su totalidad;** y, **c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”;** 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

[1] **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.. [2] **2. Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

[3] **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 encuentre 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; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado, delimitado en su totalidad y destinado a un uso en su mayor parte.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[4] comprendido entre el 10/07/2009 al 07/05/2021 e imágenes del Street View de fecha abril del 2013, “el predio” se encuentra en la condición de desocupado, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros

15. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales 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.

16. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 1298-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que “el predio” es un terreno de pendiente suave, con presencia de vegetación propia del desierto costero, en la condición de desocupado, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth comprendido entre el 10/07/2009 al 07/05/2021 e imágenes del Street View de fecha abril del 2013; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada, delimitado en su totalidad y destinado a un uso en su mayor parte.

17. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. 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° 843-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 01150-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre del 2021.

^[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:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **WILLIANS CORONADO FLOREANO**, 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