



RESOLUCIÓN N° 0940-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1139-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AMADEO CAMPOS MECA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 907,48 m², ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificaciones (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 02 de setiembre del 2021 (S.I. N° 22847-2021), **AMADEO CAMPOS MECA** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" sin precisar la causal del artículo 222° de "el Reglamento" en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta encontrarse en posesión del mismo desde hace 18 años (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: a) copia legalizada ante Notario Guerrero Fowes del Documento Nacional de Identidad (fojas 2); b) copia legalizada ante Notario Guerrero Fowes del certificado de búsqueda catastral (fojas 3 al 5); c) copia legalizada ante Notario Guerrero Fowes de la memoria descriptiva (fojas 6 al 8); d) copia legalizada ante Notario Guerrero Fowes del plano perimétrico (P01) (fojas 9); copia legalizada ante Notario Guerrero Fowes del plano de localización (UL) (fojas 10); y, acta de inspección judicial de constatación de posesión, emitida por el Juez de Paz de única Nominación Ricardo Panta (fojas 11).

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 de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos 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 complemente 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01527-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2021 (fojas 12), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 (fojas 13).
- ii. Realizada la consulta de la partida registral N° 11023138 en el Extranet Sunarp, se visualiza los siguientes títulos pendientes: 01874277-2021, 02608847-2021 y 02482704-2021, verificando que no se superponen con “el predio”.
- iii. Consultado el Geoportal del mapa de lotes de contrato de PerúPetro, recae totalmente en el ámbito del lote VII, operadora SAPET DEVELOPMENT PERU INC. SUCURSAL DEL PERU de fecha de suscripción 01 de mayo de 2000, con contrato de explotación, no se visualiza pozos en el interior de “el predio”.
- iv. Se encuentra afectado en 12.75 m² (representa el 0.26 % de “el predio”) por derecho de vía de la Avenida Circunvalación.
- v. Según las imágenes del Google Earth del período del 10/07/2009 al 07/05/2021, se visualiza que se trata de un terreno que se encuentra en zona extra urbana, en condición desocupado, en su interior se visualiza vegetación propia del desierto costero, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

9.- Que, de acuerdo a lo descrito en el ítem iv) del considerando que antecede, el área de 12.75 m² (representa el 0.26 % de “el predio”), se superpone con derecho de vía por lo que tiene la condición de bien de dominio público, con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; no siendo posible por tanto su disposición a favor de “el administrado”

10.- Que, al haberse determinado que el área de 4 894,73 m² (representa el 99.74 % de “el predio”), es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde evaluar la solicitud de venta directa considerando que si bien “el administrado” no precisa la causal de venta directa de la documentación adjunta a su solicitud se indica que viene ejerciendo la posesión en forma pública, continua y pacífica de “el predio”, por lo cual se encontraría enmarcado en la causales de posesión consolidada y otros supuesto de posesión reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”³, cuyos requisitos 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”**; mientras para la segunda causal invocada se requiere: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**; **b) área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente**; 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, por lo antes expuesto esta Subdirección ha evaluado la solicitud de venta directa en el marco de las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto común es la posesión que se debe ejercer sobre el predio de propiedad del Estado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

12.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁴ del período del 10/07/2009 al 07/05/2021, “el predio” se encuentra en zona extra urbana, en condición desocupado, en su interior se visualiza vegetación propia del desierto costero, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

13.- 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.

14.- Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 01527-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período del 10/07/2009 al 07/05/2021, se visualiza que se trata de un terreno que se encuentra en zona extra urbana, en condición desocupado, en su interior se visualiza vegetación propia del desierto costero, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causales reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

15.- Que, en tal sentido corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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° 987-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1279-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2021.

[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] Artículo 3.- Términos

3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

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 (...).

[3] Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

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.

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 indubitablemente 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **AMADEO CAMPOS MECA**, 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