

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0035-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1146-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, debidamente representado por su presidente Elbhercito López Mariñas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 60 758,21 m², ubicado en el distrito de Pariñas, 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 06 de setiembre del 2021 (S.I. n° 22984-2021), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, debidamente representado por su presidente Elbhercito López Mariñas, (en adelante "la administrada") 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)** Copia del Certificado de Vigencia de "la administrada", inscrita en la Partida registral N°11085411 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (fojas 5); **b)** copia de Oficio N°0771-2020/GRP-440000-440010 de fecha 20/11/2020 (fojas 6); **c)** Carta de conclusión n°1030-2019-DP/OD-LIM/BA-GN de fecha 26/12/2019 (fojas 16); **d)** Constancia de inspección Judicial de fecha 05/03/2009 (fojas 19); **e)** Memoria descriptiva o Plano de Ubicación – Localización.

4. Que, mediante escrito presentado el 06 de setiembre del 2021 (S.I. n° 27855-2021), “la administrada”, adjunta Certificado de Búsqueda Catastral y gráfico de búsqueda, emitido por la Oficina Registral de Sullana emitido el 22 de setiembre del 2021 (fojas 343).

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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con 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, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

9. 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.

10. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada, emitiendo el Informe Preliminar N° 01583-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2021 (foja 352), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se comprendido según detalle siguiente:

Área	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área	(%)
				(O.R. Sullana)	(m2.)	
1	45908	Estado - SBN	Ex Hacienda la Brea y Pariñas	11023138	53,066.19	87.34
2	59205	Ministerio de Defensa - Fuerza Área del Perú	Base Aérea El Pato - Sector D	11027689	7,530.20	12.394
3(*)	59205			11027689	16.35	0.027
4		Municipalidad Provincial de Talara		03002261	145.45	0.239
ÁREA DEL PREDIO SOLICITADO					60,758.19	100.00

ii) Se advierte que el área de 145,45 m² (0.239 %), recae en área de circulación inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara, en la Partida Registral N°03002261 del Registro de Predios de Sullana; además, la existencia de duplicidad registral en 16,35 (0.027%) entre la Partida Registral n° 11027689 y Partida Registral n°03002261.

iii) "El predio" comprende en área de libre disponibilidad inscrito a favor del Estado en adelante el "Área 1" de **53,066.19 m² (87.34%)**.

iv) El "Área 1" recae totalmente en ámbito del Lote IV, con contrato de explotación suscrito por la operadora GRAÑA Y MONTERO PETROLERA S.A.; asimismo, se advierte en su interior la existencia de dos pozos petroleros el primero de nombre Bodega 1955, (estado: abandonado seco exploratorio) y el segundo Bodega 1955A (estado: productor abandonado) y zona de seguridad (100 metros de radio con restricciones de uso), ambos del Yacimiento Talara y se superponen parcialmente en 21 233,73 m² (34.95%) y en 21 920,64 m² (36.08%) respectivamente.

v) De la evaluación de cambio físico y ocupación del "Área 1", es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, según las imágenes satelitales de fecha 21/07/2009, se encuentra sin delimitación física, en condición de desocupado, salvo dos edificaciones ubicadas en el sector cercano a la carretera, situación física que se mantuvo hasta la imagen del 03/09/2011, recién en la imagen del año 28/12/2012 se observa indicios de ocupación dispersa por módulos precarias alineadas entre sí, que representa el 12% del área total. En la imagen del 12/11/2015 la ocupación representa el 20%, en los años siguientes, la ocupación se ha incrementado de acuerdo con el entorno urbano que representa el 90% visualizado en la imagen más reciente del 11/04/2021. El acceso es por la Carretera Nacional PE-1N tramo: Pte. Sullana Dv. Talara - Máncora - Zorritos - Tumbes - Pte. Internacional de La Paz (fr. Ecuador),

vi) Según el plano de zonificación de la Municipalidad Provincial de Talara el "Área 1" recae en las siguientes zonas: **a)** Residencial de Densidad Media – RDM, en 48 298,81 m² (79.49%); **b)** Comercio – C, en 3 226,46 m² (5.31%); y **c)** zona sin zonificación 1 540.92 m² (2.54%).

vii) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, no corresponde a "el predio", ni al "Área 1".

12. Que, de lo anteriormente mencionado ha quedado determinado que el área de 7,530.20 m² (12,394%), se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú y el área de 145.45 m² (0.239 %), recae en área de circulación inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Talara; por tanto no son de propiedad del Estado representado por la SBN, razón por la cual de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 56.1° de "el Reglamento", que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de

los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración.

13. Que, respecto del área de 16.35 m² (0.027% de “el predio”) se encuentra inscrita en las partidas registrales Nros. 03002261 y 11027689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, a favor de la Municipalidad Provincial de Talara y del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú, por tanto no son de propiedad del Estado representado por la SBN, razón por la cual de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 56.1° de “el Reglamento”, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración.

14. Que, por otro lado, respecto del área de 53,066.19 m² (87.34%), se ha determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado y constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad, (en adelante el “**Área 1**”), por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal invocada por “el administrado”.

15. Que, habiendo invocado la compraventa bajo la causal prevista por el inciso 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento” el cual regula los requisitos siguientes: **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)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 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.

16. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth², el “**Área 1**” se ha determinado que es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, se encuentra ocupado por una aparente lotización de tipo posesión informal en proceso de consolidación, observando edificaciones precarias de tipo vivienda, organizadas por manzanas, y caminos de circulación, cuya ocupación representa el 90%.

17. 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

¹ 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 encuentra 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, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado

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.

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.

18. Que, asimismo de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; 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.

19. Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inserto en el informe preliminar N° 1583-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido del período comprendido del 21/07/2009 al 11/04/2021, se encuentra parcialmente ocupado por una aparente lotización de tipo posesión informal en proceso de consolidación, observando edificaciones precarias de tipo vivienda, organizadas por manzanas, y caminos de circulación, cuya ocupación representa el 90%.

20. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que respecto del 87.34% de “el predio” la solicitud de venta directa de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) 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 y no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente; razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa.

21. Que, por los fundamentos expuestos en el décimo segundo, décimo tercero y vigésimo considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

22. Que, de otro lado, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00025-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0039-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, debidamente representado por su presidente Elbhercito López Mariñas, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO