

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0088-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1284-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **AGUSTIN LUNA GIRÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 10 936,82 m², ubicada en el distrito de Lobitos, 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 (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. 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 18 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29930-2021), **AGUSTIN LUNA GIRÓN** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio”, según a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) copia del Documento Nacional de Identidad (fojas 02); b) memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero agrícola (fojas 03); c) plano perimétrico y ubicación, suscrito por el ingeniero agrícola (fojas 04); d) certificado de habilidad, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 05); e) certificado de búsqueda catastral, emitido por esta Superintendencia el 17 de setiembre de 2021 (fojas 06 y 07); f) constancia N° 031-2017-MA, emitido por la Marina de Guerra del Perú (fojas 08); g) memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero civil Víctor García Azañedo (fojas 09 al 11); h) acta de inspección judicial, emitido por el juzgado de Paz de Única Nominación de la urbanización Popular Talara y anexos del 29 de marzo de 2010 (fojas 12); i) acta de inspección judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 26 de marzo de 2016 (fojas 14); j) acta de inspección ocular (fojas 15); k) autorización para cerco de terreno, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos el 10 de diciembre de 2003 (fojas 16); l) escrito solicitando constancia de posesión e inspección (fojas 17); m) constancia N° 031-2017-MA, emitido por la Marina de Guerra del Perú el 03 de noviembre de 2017 (fojas 18); n) escrito solicitando resolución directoral que apruebe estudio de determinación de la LAM (fojas 19); ñ) plano perimétrico, suscrito por el ingeniero Víctor García Azañedo (fojas 20); o) resolución directoral N° 0160-2018

MGP/DGCG, emitido por el director general de capitanías y guardacostas (fojas 21 al 24); p) declaración jurada (fojas 26); q) contrato de cesión de derechos (fojas 27 y 28); r) declaraciones de autoavalúo correspondiente a los años 2004, 2005, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, emitidos por la Municipalidad distrital de Lobitos (fojas 30 al 57); s) constancia de posesión, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos el 10 de diciembre de 2003 (fojas 58); t) constancia de posesión, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos el 09 de setiembre de 2004 (fojas 59); u) constancia de posesión, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos el 08 de julio de 2007 (fojas 60); v) constancia de posesión N° 15-2013-UR-MDL, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos el 21 de junio de 2013 (fojas 61); w) constancia de posesión N° 020-05-2015, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos el 08 de mayo de 2015 (fojas 62); x) constancia de posesión N° 008-05-2021-DIDU-MDL, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos el 26 de mayo de 2021 (fojas 63); y, y) Cd room (fojas 64).

4. 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”).

5. 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.

6. 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”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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° 00051-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2022 (fojas 65 al 73), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se superpone totalmente con el ámbito inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- ii) De acuerdo a la consulta en línea al portal de Sunarp, se verifica que la partida registral cuenta con títulos pendientes de inscripción N° 03368098 (servidumbre) y 03265258 (independización) del 2021.
- iii) De acuerdo a la Resolución Directoral N° 0160-2018-MPG/DGCG de fecha 01 de febrero de 2018, se observa que “el predio” se encuentra fuera de la Zona de Playa; sin embargo, se advierte que gráficamente en un área de 248,99 m² (representa el 2,28 % de “el predio”) se encuentra en la franja de 200 metros a continuación de la Zona de Playa, de acuerdo al gráfico 02, se verifica que “el predio” se encuentra fuera del ámbito de aplicación de la Ley de Playas.
- iv) Se superpone totalmente con el Lote X, administrado por CNPC PERÚ S.A., con contrato para la explotación aprobada mediante D.S. N° 15-94-EM de fecha 15 de marzo de 1994.
- v) Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que “el predio” se encuentra en un entorno arenoso con presencia de gramadales propias de la zona y totalmente desocupado desde el 2004 hasta el 2013, corroborado con la imagen del StreetView del 2013, en la imagen satelital del 2016 se aprecia la ocupación en un área de 23,75 m² (0,21%), con fines habitacionales de material de cañas, paja madera tal como se muestra en la fotografía proporcionada por el administrado.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano y que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, correspondiendo en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución evaluar si “el administrado” cumplen con los requisitos establecidos para la causal de posesión consolidada, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, 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.

13. 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 Earth, del período comprendido entre el año 2004 al año 2013, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente desocupado.

14. 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 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.

15. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0417-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2004 al 2013, “el predio” se encuentra desocupado; motivo por el cual, “el administrado” no cumplen con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo

a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00099-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 094-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero del 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AGUSTIN LUNA GIRON**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- 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).

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario