



RESOLUCIÓN N° 0095-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 058-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DUBER IBAN GARCÍA RUÍZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 649,88 m², ubicado frente al programa Habilitación Urbana Felipe Santiago Salaverry – Etapa I – Zona 2, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 23 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32840-2021), DUBER IBAN GARCÍA RUÍZ (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura el 31 de agosto del 2020 (fojas 2); b) plano perimétrico y de ubicación (fojas 5); c) memoria descriptiva (fojas 6); d) plano perimétrico (fojas 8); e) constancia de posesión N° 891-07-2014-GDT-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 9); f) actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz de la Urbanización de Talara y Anexos el primero de agosto del 2017 y 16 de del 2005 (fojas 10); y, g) copias simples de cuatro (4) fotográficas (fojas 20).

3. 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.

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”, 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 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” 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”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00108-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2022 (fojas 26), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor de Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 (fojas 35).

ii. Recae totalmente en el ámbito del Lote IV, de la operadora UNNA ENERGIA S.A., de fecha de suscripción 31/03/2015, con contrato de explotación.

iii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre el 02/04/2009 al 11/04/2021, se trata de un terreno colindante a la zona urbana, de pendiente suave, con presencia de vegetación propia del desierto costero, verificando de la imagen del 02/04/2009, que se encuentra en la condición de desocupado, no se visualiza delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, en los siguientes años mantiene similares características físicas hasta la imagen del 22/06/2019. Finalmente, de la imagen más actual de fecha 11/04/2021, se visualiza una edificación de 105 m² (6,36 %) aproximadamente. Cabe señalar que de las imágenes fotográficas adjuntas por “el administrado” se advierte que actualmente presenta cerco de palos y alambres. Por otra parte, se advierte de posible afectación por vías de carácter local por su lado noreste.

9. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito 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 cuarto y quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada

10. Que, tal como se indicó en el segundo considerando de la presente resolución, “el administrado” sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso 4) del artículo 222°^[1] de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si “los administrados” cumplen con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: **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 uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada

[1] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

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 indubitadamente 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.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el **ítem iii)** del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth[2], en el periodo comprendido el 02/04/2009 al 11/04/2021, se trata de un terreno colindante a la zona urbana, de pendiente suave, con presencia de vegetación propia del desierto costero, verificando de la imagen del 02/04/2009, que se encuentra en la condición de desocupado, no se visualiza delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros; situación similar en los siguientes años, dado que, mantiene similares características físicas hasta la imagen del 22/06/2019, siendo que finalmente de la imagen más actual de fecha 11/04/2021, se visualiza una edificación de 105 m² (6,36 %) aproximadamente

12. 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

13. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 00108-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2022, se advierte que “el predio” en el período comprendido el 02/04/2009 al 11/04/2021, se trata de un terreno colindante a la zona urbana, de pendiente suave, con presencia de vegetación propia del desierto costero, verificando de la imagen del 02/04/2009, que se encuentra en la condición de desocupado, no se visualiza delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, en los siguientes años mantiene similares características físicas hasta la imagen del 22/06/2019, siendo que en la imagen más actual de fecha 11/04/2021, se visualiza una edificación de 105 m² (6,36 %) aproximadamente; 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 causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 y delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

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

15. 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, se deberá solicitar información a la Municipalidad Distrital de Pariñas respecto a la posible afectación de una vía de carácter local, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

16. 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 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° 0108-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0107-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero del 2022.

[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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **DUBER IBAN GARCÍA RUÍZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario