



RESOLUCIÓN N° 0105-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1248-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA DE RENOVACIÓN URBANA NUEVO YACILA – PAITA**, representada por su presidente, José Humberto Chunga Tume, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 103,910 m², ubicado en el distrito, provincia de Paita, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentados el 26 de octubre del 2021 (S.I. N° 27826-2021), la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA DE RENOVACIÓN URBANA NUEVO YACILA – PAITA**, representada por su presidente, José Humberto Chunga Tume (adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar alguna de las causales establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento”; no obstante, manifiesta que ha tomado posesión de “el predio” de forma pacífica, continua y pública desde diciembre de 2019 (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del documento nacional de identidad del presidente (fojas 3); **2)** copia simple de la Partida N° 11242181 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura (fojas 4-5); **3)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del 14 de julio de 2021, emitido por la Oficina Registral de Piura (fojas 6-7); **4)** copia simple de gráfico de evaluación técnica, emitida por la Oficina Registral de Piura (fojas 8); **5)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por Arq. Carolina Vilchez Yovera, con registro C.A.P. N° 15009 (fojas 9-11); y, **6)** copia simple de plano ubicación, localización y perimétrico suscritos por Arq. Carolina Vilchez Yovera, con registro C.A.P. N° 15009 (fojas 12-13).

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”, así como—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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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 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 de propiedad del Estado 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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01810-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 14 a 20) del 13 de diciembre de 2021, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra en tres (03) ámbitos con antecedente registral y un ámbito conformado por dos áreas sin antecedente registral:

Ítem	Partida	Titularidad	CUS	Área (m ²)	%
1	00029415	Estado Peruano	45613	109.81	0.11
2	11141661	Estado - SBN	90230	87330.57	84.04
3	11184334	Estado Peruano	111163	15208.61	14.64
4	Área sin antecedente registral conformado por dos áreas discontinuas de (1198.52 m ² y 62.49 m ²)			1261.01	1.21
Total				103910.00	100.00

ii) Recae en de 109,81 m² (0,11%) con el área remanente del área reservada para defensa nacional de la Marina de Guerra del Perú, en mérito a la Resolución N° 04 de fecha 28/03/1943 y al D.S. N° 1 de fecha 07/01/1961. En ese sentido, se continuó con la evaluación del área de 103 800,19 m² (99,89%), en adelante “el área”.

iii) Se encuentra afectado en 8 808,68 m² (8,48%) con el ámbito de la Concesión Minera N° 700012819, de nombre MARINE - II, cuyo titular es JORGE HAMBER SANCHEZ JARAMILLO y se encuentra en estado de trámite.

iv) Se encuentra frente a la Red Vial Vecinal – Ruta PI-600 y por el lado oeste con vía sin codificación, que viene del Centro Poblado Yacila y se articula a la vía vecinal Ruta PI-600, de los cuales no se cuenta con su derecho de vía normativa, por lo que de ser necesario se sugiere realizar la consulta a fin determinar el área afectada por los derechos de vía de las vías indicadas.

v) Se encuentra próximo a la quebrada Yacila por su lado este, por lo que, de ser necesario se deberá realizar la consulta a la Autoridad Nacional del Agua con la finalidad de descartar alguna afectación con la quebrada o su faja marginal.

- vi) Se superpone en 15 208,61 m² (14,64%) con polígono incorporado al portafolio del estado, identificado con código N° 1096-2020, en la condición de vigente, sin propuesta de venta por subasta pública.
- vii) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el área” es un terreno de pendiente que va desde suave a moderada, con presencia de cárcavas, sin delimitación física que afecta su acceso a terceros, ocupado en aproximadamente 700 m² (0,67%) por edificaciones de tipo precario distribuidas de manera dispersa, siendo los índices de ocupación posteriores a diciembre del 2018. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth comprendido entre el 03/08/2007 al 08/06/2021.

11. Que, en virtud de lo advertido en el ítem ii) del considerando precedente, si bien el área de **109,81 m² (0,11% de “el predio”)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sin embargo, recae sobre el área reservada para defensa nacional de la Marina de Guerra del Perú - Ministerio de Defensa; por lo que no es de libre disponibilidad.

12. Que, de lo advertido en el ítem i) del considerando décimo segundo de la presente resolución, respecto al área de **1 261,01 m² (1,21% de “el predio”)** no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto, séptimo y octavo considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre ésta.

13. Que, en relación a las áreas de **102 539,19 m² (98,68% de “el predio”)** que se encuentra inscrita a favor del Estado, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. 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”); por otro lado el inciso 4) del citado artículo regula los requisitos siguientes: **a)** 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 (en adelante “primer requisito”); y, **b)** 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 (en adelante “segundo requisito”). Es pertinente precisar que los citados requisitos deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

15. 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

16. Que, en el presente caso, tal como se indicó en los ítem viii) del décimo segundo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹ del periodo comprendido entre el 03/08/2007 al 10/06/2021, se verifica que “el predio” es un terreno de pendiente que va desde suave a moderada, con presencia de cárcavas, sin delimitación física que afecta su acceso a terceros, ocupado en aproximadamente 700 m² (0,67%) por edificaciones de tipo precario distribuidas de manera dispersa, siendo los índices de ocupación posteriores a diciembre del 2018 lo que se condice con lo manifestado por “la Asociación” que refirió haber entrado en posesión el año 2019; motivo por el cual, en el presente caso, no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecido en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, que disponen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que también corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Asociación” respecto del área de libre disponibilidad indicada.

¹ 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.

17. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Asociación”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Asociación” para acreditar formalmente las causales de posesión.

19. 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”.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver “la administrada” a formular solicitud de venta directa respecto del “el predio” por causal distinta a las de posesión; deberá tener en cuenta que, en virtud de lo advertido en los ítems iv) y v) del considerando décimo de la presente resolución corresponderá formular consulta a las entidades competentes a fin de determinar el área de libre disposición del “el predio”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00122-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 0118-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA DE RENOVACIÓN URBANA NUEVO YACILA – PAITA**, representada por su presidente el Sr. José Humberto Chunga Tume, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

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

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:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario