



RESOLUCIÓN N° 0182-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 182-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MANUEL FEDERICO BRAVO PEREZ** representado por Miguel Ángel Flores Galecio, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 000,00 m², ubicado en la Ex. Hacienda La Brea – Pariñas 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 (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 25 de enero de 2022 (S.I. N° 01625-2022), MANUEL FEDERICO BRAVO PEREZ representado por Miguel Ángel Flores Galecio (en adelante “el administrado”), peticiona la adjudicación de “el predio”, manifestando que se encuentra en posesión desde el 2003 (fojas 78). Para tal efecto, adjunta - entre otros – los documentos siguientes: a) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 6 de abril del 2021 (fojas 3); b) memoria descriptiva (fojas 5); c) plano perimétrico y ubicación (fojas 7); d) actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 22 de enero del 2003, 20 de noviembre del 2004 y 27 de enero del 2013 (fojas 10), e) constancia de posesión N° 124-2014-UR-MDL emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 18 de junio del 2014 (fojas 14); f) declaración jurada de autoevaluó (HR) emitida por la Municipalidad distrital de Lobitos (fojas 18); y, g) recibos de ingresos emitidos por la Municipalidad distrital de Lobitos (fojas 19).

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 complementa 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” emitiéndose el Informe Preliminar N° 0287-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo del 2022 (fojas 28), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Forma parte de un ámbito de mayor extensión 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 35).

ii. Se encuentra fuera del ámbito de la Ley de Playas

iii. Se superpone totalmente con el Lote VI, administrado por SAPET DEVELOPMENT PERU INC, SUCURSAL DEL PERU, con contrato para la explotación aprobada mediante D.S N° 005-2000-EM de fecha 10.04.2000

iv. Según las imágenes del Google Earth del período comprendido entre el 2003 al 2021, se visualiza que se trata de un terreno arenoso con presencia de gramada propia de la zona totalmente desocupado sin actividad alguna y/o delimitación física que restrinja el acceso de terceros.

9. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde evaluar teniendo en cuenta para ello que tal como se indicó en el segundo considerando, que “el administrado” no precisa la causal de venta directa; sin embargo, manifiesta encontrarse en posesión de “el predio” desde el 2003 y además adjunta documentación con la que pretende acreditar que viene ejerciendo la posesión en forma pacífica, pública y permanente, por lo cual su requerimiento 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”^[1] concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, los que 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;** y, **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

[1] 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 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.

10. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iv) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre el 2003 al 2021, se trata de un terreno arenoso con presencia de gramada propia de la zona totalmente desocupado sin actividad alguna y/o delimitación física que restrinja el acceso de terceros.

11. 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.

12. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico inserto al Informe Preliminar N° 0287-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo del 2022, se advierte que “el predio” en el período comprendido entre el 2003 al 2021, se trata de un terreno arenoso con presencia de gramada propia de la zona totalmente desocupado sin actividad alguna y/o delimitación física que restrinja el acceso de terceros; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por las 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.

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

14. Que, de otro lado, corresponde 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 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° 188-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0199-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MANUEL FEDERICO BRAVO PEREZ** representado por Miguel Ángel Flores Galecio, 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.

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° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario