



## **RESOLUCIÓN N° 0186-2022/SBN-DGPE-SDDI**

**VISTO** el oficio N° 00000000, de fecha 11 de marzo del 2022

El Expediente N° 145-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA FRENTE PACÍFICO**, representada por Joel Fredy Pastor Flores, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **57,191.00 m<sup>2</sup>** ubicado en el distrito de Pariñas, 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 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 presentado el 21 de diciembre del 2021 (S.I. 32583-2021), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA FRENTE PACÍFICO**, representada por Joel Fredy Pastor Flores (en adelante "la asociación"), solicita la venta directa del "el predio", manifestando encontrarse en posesión desde el año 2006, sin embargo, no señala de manera expresa la causal del artículo 222° de "el Reglamento", en el que sustente su pedido (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) Copia de Acta de Inspección Judicial de Constatación de posesión de fecha 15-04-2007 (fojas 4); b) Certificado de Búsqueda Catastral del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura con Publicidad N° 2123187 y de fecha 13-07-2020 (fojas 6); c) Memoria Descriptiva, Plano Ubicación – Localización UL-01 y Plano Perimétrico P-01 firmado por el Arq. Ing. Marco Antonio Herrera Coronado con CAP 8904 (fojas 9); d) Certificado Literal de la Partida Registral N° 11103373 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Sullana (fojas 14); e) Copia simple de DNI del presidente de "la asociación". (fojas 18).

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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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.

8. 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0284-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae en el ámbito de mayor extensión del predio denominado “Ex Hacienda Lobitos”, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, asignado con el CUS N° 45908.
- ii) De la consulta realizada al portal GEOCATASTRO SBN (capa: Línea de más Alta Marea L.A.M) se advierte que “el predio” recae parcialmente en un área de 9,807.38 m<sup>2</sup> (17.15%) sobre el área denominada Zona de Dominio Restringido; sin embargo, según la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth en el periodo del 17-08-2003 al 07-05-2021, se observa que al oeste de “el predio” existe una vía cuya existencia es anterior a la fecha de promulgación de la Ley de Playas, por lo que existe rompimiento por infraestructura vial, en tal sentido de acuerdo al artículo 6 del Reglamento D.S. 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.
- iv) Recae totalmente sobre el Derecho Minero de sustancia NO METALICA denominado ADRIANA NICOLL IV (estado: vigente) con código 700005411.
- v) Recae totalmente en el ámbito del Lote VI, que tiene un contrato de licencia para la explotación de hidrocarburos vigente con la empresa SAPET DEVELOPMENT PERU INC., SUCURSAL DEL PERÚ, aprobado por D.S. N° 005-2000-EM.
- vi) Recae en un ámbito que no cuenta con zonificación asignada.

**vii)** De la evaluación de la situación física y de ocupación, según la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 21-07-2009 al 19-01-2020, se advierte que “el predio” se encuentra en zona ribereña al mar, de naturaleza eriaza, con una topografía de pendiente plana ligeramente inclinada y tipo de suelo arenoso, con presencia de caminos sinuosos en su interior y vegetación propia de la zona, asimismo se advierten la existencia de módulos cuya área ocupada es de 627,50 m<sup>2</sup> (1.10%), cuya construcción es de fecha posterior al año 2010.

**10.** Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y es de libre disponibilidad, por otro lado, toda vez que “la asociación” no ha precisado la causal en la cual sustenta su requerimiento; sin embargo en su solicitud indica que ejerce posesión de “el predio” desde el año 2006, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud “del administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada, siendo detallados a continuación:

- i)** Para el inciso 3): 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) ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii)** Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles 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) ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

**11.** Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, “el predio” en el período comprendido del 21/07/2009 a la más actual del 19/01/2020, se encuentra en zona ribereña al mar, de naturaleza eriaza, con una topografía de pendiente plana ligeramente inclinada y tipo de suelo arenoso, con presencia de caminos sinuosos en su interior y vegetación propia de la zona, asimismo se advierten la existencia de módulos cuya área ocupada es de 627,50 m<sup>2</sup> (1.10%), cuya construcción es de fecha posterior al año 2010.

**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, 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.

**14.** Que, en ese marco legal, de acuerdo al panel fotográfico inmerso en el informe preliminar N° 0284-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido del 21/07/2009 a la más actual del 19/01/2020 “el predio” se encuentra ocupado parcialmente, al haberse visualizado la existencia de módulos cuya área ocupada es de 627,50 m<sup>2</sup> (1.10% de “el predio”), cuya construcción es de fecha posterior al año 2010, en tal sentido, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “la asociación” no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) o 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 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.

**15.** Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, 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.

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° 00191-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0203-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA FRENTE PACÍFICO**, debidamente representada por Joel Fredy Pastor Flores, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.** - 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](http://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**