



RESOLUCIÓN N° 0223-2022/SBN-DGPE-SDDI

VISTO el oficio N° 001-2022, del 18 de marzo del 2022

El Expediente N° 118-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **KIOMI YASMIN ALACHE YONAGUSUKU**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **20 000,00 m²** (2.00 ha), ubicado 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 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 25 de enero del 2022 (S.I. N° °01624-2022), **KIOMI YASMIN ALACHE YONAGUSUKU** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa del "el predio", manifestando encontrarse en posesión desde el año 2003, 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 Certificado de Búsqueda Catastral y Grafico de Búsqueda emitido por la Sunarp el 06/04/2021 (fojas 2); **b)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico, suscritos por el Ing. Misael Machado Morales con CIP 66248 (habilitado) (fojas 5); **c)** Copia de Acta de inspección ocular de fecha 15/03/2003(fojas 10); **d)** Copia de Constancia de posesión s/n de 19/12/2003, emitido por la Municipalidad de Lobitos (fojas 11); **e)** Copia de Constancia de posesión s/n de 25/11/2004, emitido por la Municipalidad de Lobitos (fojas 11); **f)** Copia de Acta de inspección judicial de constatación de fecha 23/06/2007, emitido por Juez de Paz (fojas 13); **g)** Copia de Constancia de posesión s/n de 16/10/2007, emitido por la Municipalidad de Lobitos (fojas 14); **h)** Copia de Certificado de posesión s/n de 28/10/2013, emitido por la Municipalidad de Lobitos (fojas 15); **i)** Copia de Acta de inspección judicial de constatación de posesión de fecha 10/11/2012, emitido por Juez de Paz (fojas 16); **j)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de fecha 17/12/2016, emitido por Juez de Paz (fojas

17); **k)** copia de Solicitud de renovación de constancia de posesión de fecha 10/04/2017 (fojas 19); **L)** copia de Acta de Inspección Ocular N°19-04-2017-SG/MDL de fecha 11/04/2017 (fojas 20); **LL)** copia de Constancia de posesión n°009-04-2017-GM-MDL- RENOVACION N°005 DE FECHA 12/04/2017(fojas 21); **m)** Copia de Acta de inspección s/n de fecha 12/01/2022 emitido por la Municipalidad de Lobitos (fojas 22); **n)** Copia de Ficha de Fiscalización N°002-2021 de fecha 12 de enero 2022 fojas 22); **ñ)** Copia de Hoja de Liquidación de impuesto de fecha 17/12/2021 emitido por la Municipalidad de Lobitos fojas 23); **o)** Copia de Hoja de Liquidación de impuesto de fecha 12/01/2022 emitido por la Municipalidad de Lobitos fojas 25); **o)** Copia de Recibos de pago de impuestos predial de fecha de 15/12/2004, 03/10/2016, 26/09/2016, 10/04/2017, 28/02/2018, 21/03/2019 y 12/01/2022 fojas 27); **p)** Copia de DNI de “la administrada” (fojas36).

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° 0179-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero del 2022 (fojas 37), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido en dos (02) áreas con antecedente registral de la Oficina registral de Sullana, según detalle siguiente:

N°	CUS	DENOMINACION	PARTIDA	TITULAR	ÁREA (m²)	%
1	45907	EX HACIENDA LOBITOS	11009758	ESTADO - SBN	19166.12	95.83
2	82528	-	11066780	ESTADO - SBN	833.95	4.17
Área Grafica Total					20000.07	100.00

- ii) Según la Resolución Directoral N° Resolución n°037-2016 MGP/DGCG de fecha 27/01/2016, que determina la línea de más alta marea (LAM), “el predio” recae en 1 379,19 m² (6,90%) ámbito de Zona de Playa y en 18 620,88 m² (93,10 %) ámbito de Zona de Dominio Restringido; sin embargo, colinda con el litoral que constituye un acantilado y define una línea de rompimiento de la continuidad geográfica por lo que según artículo 6 del Reglamento D.S. 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.
- iii) Recae parcialmente en 833,95 m² – 4.7% con ámbito del Registro N°1411-2020 (CUS 82528), que ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado en condición vigente, cuenta con Informe de Titularidad n°02194-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17/07/2020.
- iv) Recae totalmente en ámbito del Lote X, de la operadora CNPC PERU S.A., con contrato de explotación, de fecha de suscripción 20/05/1994, de igual forma, no se visualizan pozos petroleros en el interior de “el predio”.
- v) De la situación física y de ocupación de “el predio”, según la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 08/12/2009 a la más actual del 12/02/2021, se observa que se trata de un terreno ubicado zona ribereña al mar, de naturaleza eriaza, pendiente semiplana, en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros.
- vi) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, no consignan información suficiente, que permita establecer la correspondencia indubitable con “el predio”.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y es de libre disponibilidad, por otro lado, toda vez que “el administrado” 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 2003, 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 v) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹, “el predio” en el período comprendido del 08/12/2009 a la más actual del 12/02/2021, se encuentra desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros.

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

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.

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° 0179-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido del 08/12/2009 al 12/02/2021 “el predio” se encuentra desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, en tal sentido, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “la administrada” 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° 00227-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0258-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **KIOMI YASMIN ALACHE YONAGUSUKU**, 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).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO