



RESOLUCIÓN N° 0229-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 056-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ADRIÁN ECHE GONZALES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **2 546,00 m²**, ubicado la Zona Industrial, distrito de El Alto, provincia de Talara y 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. N° 32675-2021), **CARLOS ADRIÁN ECHE GONZALES**, (en adelante "el administrado") manifiesta encontrarse en posesión de "el predio" y que desea adquirirlo, con el fin de darle uso como casa habitación, sin embargo, no señala de manera expresa la causal del artículo 222° de "el Reglamento", en el que sustente su pedido (fojas 5). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Documentación técnica: Plano Perimétrico: Lamina N° P-01, con coordenadas UTM, de fecha diciembre del 2021; Plano de Ubicación; Lamia N° U-1, de fecha diciembre del 2021 y Memoria descriptiva con coordenadas en datum PSAD56, los cuales no se encuentran firmados ni sellados por profesional responsable (fojas 1); **b)** Imagen fotográfica (fojas 7).

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° 0098-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 11039756, de la Oficina Registral Sullana; asignado con el CUS N° 52997.
- ii) Recae parcialmente en 17,61 m² (0,69%), en el ámbito de la servidumbre denominada “Tramo línea de crudo de 4” batería 989 A TKS El Alto” (CUS N° 114342), otorgado a favor de PETROBRAS ENERGIA PERÚ S.A., e inscrito en la partida registral N° 11006171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, que constituye una independización del predio matriz “Ex Hacienda Lobitos” (partida N° 11009758) a favor del Estado, generando duplicidad registral con la Partida N° 11039756- CUS N° 52997, en ese sentido, a efectos de solucionar la duplicidad registral, se requiere acciones de saneamiento que correlacione la inscripción de servidumbres en el rubro de cargas y gravámenes de la Partida N° 11009758 (CUS 45907).
- iii) Recae en su totalidad en ámbito del Lote X, de la operadora CNPC PERU S.A., de fecha de suscripción 20/05/1994, con contrato de explotación. no se advierte la existencia de pozos petroleros en su interior, sin embargo, se encuentra afectada parcialmente en 645,21 m² (25,34%) por la zona de seguridad (100 metros de radio con restricciones de uso) del pozo de nombre Taiman 7412, clasificado como CSWAB (Casing Swab), correspondiente a un pozo productivo o activo.
- iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno de

pendiente suave, con presencia de vegetación propia del desierto costero, en la condición de desocupado sin el desarrollo de actividad alguna, no presenta delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros. Cabe señalar que en la imagen del 18/11/2011, se advierte que parte del predio ha sido sometido a trabajos de limpieza y remoción de malezas, sin embargo, no se advierte ocupación. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth comprendido entre el 08/12/2009 al 12/02/2021.

v) “El predio” no cuenta con zonificación, dado que se encuentra fuera del ámbito de aplicación del Plano de Zonificación del Plano del Plan de Ordenamiento Urbano de El Alto 2004 – 2014.

vi) El administrado no presentó documentos que acrediten la posesión de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

10. Que, de lo antes expuesto ha quedado 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” con el fin de darle uso como Casa - habitación, corresponde a esta Subdirección evaluar su solicitud 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 iv) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, “el predio” en el período comprendido del 08/12/2009 a la más actual del 12/02/2021, se visualiza que se trata de un terreno de pendiente suave, con presencia de vegetación propia del desierto costero, en la condición de desocupado sin el desarrollo de actividad alguna, no presenta delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, asimismo señala que en la imagen del 18/11/2011, se advierte que parte del predio ha sido sometido a trabajos de limpieza y remoción de malezas, sin embargo, no se advierte ocupación.

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° 0098-

2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido del 08/12/2009 a la más actual del 12/02/2021 “el predio” se encuentra desocupado sin el desarrollo de actividad alguna, no presenta delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, en tal sentido, ha quedado determinado que la solicitud de venta directa de “el administrado” 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.

16. Que, por otro lado, es preciso señalar que corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la duplicidad registral, y realice las acciones de saneamiento que correlacione la inscripción de servidumbres en el rubro de cargas y gravámenes de la Partida N° 11009758 (CUS 45907), de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 00247-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0268-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **CARLOS ADRIÁN ECHE GONZALES**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO