

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0480-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 381-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELVIS GEOVANNY UBILLUS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 100,00 m², 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 (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 9 de marzo del 2022 (S.I. N° 07276-2022), **ELVIS GEOVANNY UBILLUS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, indicando que se encuentra en posesión consolidada (fojas 1). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva (fojas 3); **b)** plano perimétrico y ubicación (fojas 4); **c)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura (fojas 5); y, **d)** acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta y Anexos el 15 de octubre del 2003 (fojas 12).

3. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

4. Que, en el caso en concreto, “el administrado” señala que cuenta con la posesión consolidada de “el predio” establecida en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa que estuvo vigente al momento de presentar la solicitud, sin embargo, conforme se indicó en el

¹ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de posesión que la a fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada por el incisos 3) del artículo 222^{o2} de “el Reglamento”.

5. 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.

6. 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”).

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

8. 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.

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, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00566-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo del 2022 (fojas 13), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor de Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 (fojas 18).
- ii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre el 09/2009 al 01/2021, se trata de un terreno ubicado zona expansión urbana, de pendiente plana, en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros. El acceso es por la Av. Prolongación B.

²Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra 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, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

iii. Recae totalmente en Zonificación Otros Usos – OU, según el plano de zonificación de la Municipalidad Provincial de Talara, Plano de Zonificación (N° 01), aprobado con O M N° 001-02-200-MPT del 03-03-2000.

11. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada.

12. Que, tal como se indicó en el segundo considerando de la presente resolución, “el administrado” sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si cumple con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: a) *posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010*; b) *área delimitada en su totalidad*; y, c) *el predio objeto de venta directa en su mayor parte debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros*; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, en el periodo comprendido 09/2009 al 01/2021, las cuales a su vez han sido insertadas como panel fotográfico al Informe Preliminar N° 00566-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo del 2022, “el predio” se encuentra desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el considerando anterior para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, y no se encuentra delimitado ni destinado a un uso.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que las citadas imágenes satelitales han sido utilizadas de conformidad con la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, mediante la cual 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.

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

16. 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° 0411-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0534-2022/SBN-DGPE-SDDI del del 12 de mayo del 2022.

³ 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ELVIS GEOVANNY UBILLUS**, 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario