

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0559-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 301-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JORGE JAIR GUERRERO CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 526.09 m², ubicado en la Zona Industrial del distrito de El Alto, 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 (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 8 de marzo de 2022 (S.I. N° 07092-2022) **JORGE JAIR GUERRERO CRUZ** (en adelante “el administrado”), señala que se encuentra en posesión de “el predio” impulsando diversas actividades importantes para el desarrollo del distrito, sobre el cual construirá casa habitación, manifestando además su interés en adquirir el predio sin precisar la causal de compra venta directa regulada en el artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** fotos del predio (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 4 al 6).

4. Que, según el artículo 187° de “el Reglamento” indica que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, para la cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web, en cualquiera de sus etapas, de acuerdo a las normas de la materia. Por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento.

5. 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”).

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

7. 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.

8. 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.

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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “el administrado” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 622-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2022 (fojas 7), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45926.
- ii. Se encuentra superpuesto de manera parcial en un área de 906,82 m² (59,42%) con 02 ámbitos superpuestos entre ellos (con áreas comunes), que corresponden a inscripciones de servidumbre de oleoductos, gaseoductos y carreteras troncales a favor de la empresa PETROBRAS ENERGIA PERU S.A., como se detalla en el cuadro siguiente:

N°	CUS	DENOMINACIÓN	ESTADO/DESCRIPCION	PARTIDA – O.R. SULLANA	TITULAR	SUPERPOSICIÓN
1	114792	TRAMO POZO 1521 - BATERIA 917	POR INDEPENDICAR/ FORMA PARTE DE UN AMBITO MAYOR	11006309 / título pendiente N° 401626-2022.	ESTADO	PARCIAL
2	115300	TRAMO: BATERIA 917	POR INDEPENDICAR/ FORMA PARTE DE UN AMBITO MAYOR	11006171	ESTADO	PARCIAL

- iii. Las Partidas N° 11006309 (CUS N° 114792) y N° 11006171 (CUS N° 1154300), generan duplicidad registral con la partida N° 11010747 (CUS N° 45926), en tanto que son independizaciones del Tomo 53 Fs. 290 y 289 que continúan en la partida registral N°11009758 O.R. Sullana, CUS N° 45907.
- iv. “El predio” se encuentra comprendido en ámbito del Lote X, en el que existe un contrato de licencia de explotación de hidrocarburos vigente, cuya operadora es la empresa Corporación Nacional de Petróleo de China – CNPC; sobre ámbito en el que no se aprecia existencia de pozos de explotación.

- v. Conforme lo consultado en el GEOSERVIDOR de la SBN, se observa que “el predio” se superpone con áreas que fueron materia de denuncias relacionadas a Solicitudes de Ingreso N° 326-2016, 327-2016, 328-2016, 329-2016 y 400- 2016.
- vi. Se encuentra desocupado, sin indicios de posesión o uso aparente, sin cerco perimétrico propio que restrinja el acceso a terceros, desde antes del 25 de noviembre de 2010, hasta la fecha 12.02.2021 (última imagen registrada a la fecha), salvo cercos de posesiones colindantes, por el sur y por el norte; lo cual está sustentado en imágenes satelitales del Google Earth de fechas 08.12.2009, 19.11.2011, 05/08/2016 y 12/02/2021.

11. Que, en tal sentido, al haberse determinado que el predio es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta que se encuentra en posesión impulsando diversas actividades importantes para el desarrollo del distrito, sobre el cual construirá casa habitación, por lo que correspondería canalizar además su pedido por las causales de posesión 3) y 4), previsto en el artículo 222° de “el Reglamento”. En ese sentido, “el predio” en evaluación, debe estar sujeto a los siguientes requisitos que se detallan a continuación:

- 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)** la mayor parte de “el predio” debe estar destinada a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en; 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.
- El inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **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)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem v) del noveno considerando de la presente Resolución respectivamente, según las imágenes satelitales de Google Earth¹ en el periodo comprendido entre el 08.12.2009, 19.11.2011, 05.08.2016 y 12.02.2021, se observa que “el predio” se encuentra sin cerco perimétrico propio que restrinja el acceso a terceros y desocupado, sin indicios de posesión o uso aparente, desde antes del 25 de noviembre de 2010, hasta la fecha 12.02.2021 (última imagen registrada a la fecha); en la imagen del 05.08.2009 se observa cerco de posesión colindante por el sur, y a la fecha por el norte, un cerco de una posesión colindante, que existe con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, 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.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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.

15. Que, en atención a lo señalado en el ítem iii) del decimo considerando de la resolución, esta subdirección solicitará a la Subdirección de Administración de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, evalúe el saneamiento del predio ya que se advierte duplicidad registral.

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 y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 479-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 617-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JORGE JAIR GUERRERO CRUZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner de **CONOCIMIENTO** a la Subdirección de Administración de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia

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