

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0744-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 658-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CONRADO CARCAMO DE LA FUENTE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 900 m<sup>2</sup> ubicado en el Asentamiento Humano Parque 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/SBN 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 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 24 de junio de 2021 (S.I. N° 16021-2021) **CONRADO CARCAMO DE LA FUENTE** en adelante "el administrado" solicita la venta directa de "el predio", manifestando que ejerce posesión sobre éste, sin embargo, no precisa la causal del artículo 222° de "el Reglamento" en la que ampara su requerimiento. Asimismo "el administrado" manifiesta que ha presentado con anterioridad su requerimiento y que no ha obtenido respuesta. (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Resolución de gerencia general N° 075-2019-COFOPRI/GG emitido por el Gerente General el 11 de noviembre de 2019 (fojas 3); **b)** solicitud (fojas 8 al 11); **c)** copia simple de constancia de inspección ocular N° 207-2020 emitido por la Municipalidad Distrital El Alto de 25 de noviembre de 2020 (fojas 12 y 15); **d)** plano de ubicación y localización (Lamina U-01) (fojas 13); y, **e)** copia simple de documento nacional de identidad (fojas 14).

4. Que, cabe indicar que de la búsqueda del Sistema Integrado Documentario – SID, aplicativo al que accede esta Superintendencia, se advierte que el administrado indica que mediante escrito presentado

el 23 de octubre de 2017 (S.I. N° 37097-2017) solicitó la adjudicación de un área de 450 m<sup>2</sup>; siendo que mediante oficio N° 864-2018/SBN-DGPE-SDDI de 19 de abril de 2018, se le comunicó que si bien solicita la adjudicación de “el predio” aduciendo que redundará en el bienestar de su familia, deberá tener en cuenta que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa indicándole los requisitos. Cabe precisar que el referido documento fue notificado el 24 de abril de 2018.

5. Que, mediante escrito presentado el 23 de octubre de 2017 (S.I. N° 37097-2017) “el administrado” solicitó la adjudicación del área de 450 m<sup>2</sup> ubicado en la Zona Industrial, distrito de “el Alto, provincia de Talara, departamento de Piura, siendo atendido con Oficio N° 1462-2018/SBN-DGPE-SDDI notificado el 05 de julio de 2018.

6. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

7. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8. Que, el 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 de propiedad del Estado 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, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 936-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2021 (foja 16), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, acumulado de las Fichas 19371 y 14947 en virtud de la solicitud de fecha 12/10/1998, presentada por Petroperú; con CUS N° 45926.
- ii. Recae parcialmente en 290,73 m<sup>2</sup> (que representa el 32,30% de “el predio”), en el ámbito de dos servidumbres, “Tramo Pozo 2448 – Batería 917” (CUS N° 114788) y “Tramo Pozo 1837 – Batería 917” (CUS N° 114789), otorgados a favor de PETROBRAS ENERGIA PERÚ S.A., e inscritos en la partida registral N° 11006309 del Registro de Predios, que constituye una independización del predio matriz “Ex Hacienda Lobitos” (partida N°11009758) a favor del Estado, generando duplicidad registral con la Partida N° 11010747- CUS N° 45926, 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° 11010747 (CUS N° 45926).

- iii. Recae en su totalidad en ámbito del lote X, operadora CNPC PERU S.A., de fecha de suscripción 20/05/1994, con contrato de explotación, asimismo, se advierte dentro del ámbito de “el predio” la existencia de un pozo petrolero de nombre Verde 206, de la operadora Compañía Petrolera Lobitos, siendo su estado APA (Pozo Abandonado Permanentemente), cuya zona de seguridad abarca totalmente “el predio”, además se observa que “se encuentra dentro de la zona de seguridad del Pozo de nombre Verde X-NR-EZ 8764, de la operadora Petrobras Energía Perú S.A., de Estado CSWAB, que corresponde a un pozo productor o activo.
- iv. El predio” recae totalmente en ámbito de la S.I. N° 13755-2021, pretendido por la Municipalidad Distrital de El Alto, en estado de trámite.
- v. De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno ubicado en zona urbana, de topografía suave y actualmente se encuentra delimitada físicamente, el cual se estaría usando como depósito, siendo los indicios de ocupación posteriores a setiembre del 2017, la información expuesta se sustenta en la Ficha Técnica N° 2087-2017/SBN-DGPE-SDS del 21/09/2017 y de la imagen satelital de Google Earth del 08/12/2009 al 12/02/2021, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

**12.** Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, corresponde indicar que el área de 290,73 m<sup>2</sup> (que representa el 32,30% de “el predio”), en el ámbito de dos servidumbres, “Tramo Pozo 2448 – Batería 917” (CUS N° 114788) y “Tramo Pozo 1837 – Batería 917” (CUS N° 114789), otorgados a favor de PETROBRAS ENERGIA PERÚ S.A., e inscritos en la partida registral N° 11006309 del Registro de Predios, que constituye una independización del predio matriz “Ex Hacienda Lobitos” (partida N°11009758) a favor del Estado, generando duplicidad registral con la partida registral N° 11010747 del Registro de Predios, con CUS N° 45926. Por lo tanto, a efectos de solucionar la duplicidad registral, es necesario solicitar a SDAPE las acciones de saneamiento correspondiente que correlacione la inscripción de servidumbres en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral N° 11010747 de Registro de Predios (CUS N° 45926).

**13.** Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, los que se detallan 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) venir ejerciendo 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

**14.** Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem ii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth el “predio” en el período comprendido entre el 08 de diciembre de 2009 hasta el 05 de agosto de 2016, se encontraba desocupado y sin delimitación física.

**15.** 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 hasta el 31 de diciembre de 2021, 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.

**16.** Que, de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria y Final de “el Reglamento”; 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. Asimismo, la acotada normal establece que 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.

**17.** Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 936-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2009 al 2016 “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; 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.

**18.** Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 758-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1048-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CONRADO CARCAMO DE LA FUENTE**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 18.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**