

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0426-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 335-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JHON SMITH ESPINOZA VIERA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 336,82 m<sup>2</sup>, ubicado en la zona sur este de la ciudad de Talara Urbana, al lado Norte del A.H. Sol de Oro, zona industrial de Talara, en el distrito de Pariñas, 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 12 de abril de 2020 (S.I. N° 08637-2021) **JHON SMITH ESPINOZA VIERA** (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 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN<sup>1</sup>, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero Pedro Ripalda Faning (Lamina AP-01) (fojas 4); **c)** solicitud de inspección judicial (fojas 5); **d)** copia simple del acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del distrito de Pariñas el 23 de diciembre de 2017

<sup>1</sup> Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

(fojas 6); **e)** copia simple del acta de inspección ocular judicial de constatación emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación de Talara Alta y Anexos emitido por el Juez de Paz de Primera Nominación de Talara Alta y Anexos Don Martin Pedro Colan Colona el 14 de marzo de 2020 (fojas 7); **f)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Pedro Ripalda Faning (fojas 8); y, **g)** 18 fotografías de “el predio” (fojas 11 al 27).

**4.** Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde indicar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>2</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**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”.

**7.** 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**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 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.

**9.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 605-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo de 2021 (foja 28), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 32), con CUS N° 45908; asimismo, presenta duplicidad registral con el área inscrita a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE en la partida registral N° 11008497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 35).
- ii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 21 de julio de 2009, 3 de setiembre de 2011, 6 de noviembre de 2017 y 27 de marzo de 2020; así como de las fotos adjuntas por “el administrado”, se encuentra dentro del área urbana de la ciudad de Pariñas, observándose una edificación en proceso de construcción con estructura de

## <sup>2</sup> 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.

(...)

madera cuya antigüedad sería del año 2020, ya que de las imágenes satelitales de los años anteriores se aprecia desocupado.

- iii. Se encuentra sobre sobre **Zona de Protección Ecológica – ZPE**, conforme se visualiza en el Mapa **Lámina N° 30B, de Plan de Usos de Suelo área de Expansión 1999 – 2012** (de la Ciudad de Talara).

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando anterior, corresponde indicar que si bien es cierto existe **duplicidad registral**<sup>3</sup> entre las partidas registrales N° 11023138<sup>4</sup> y N° 11008497<sup>5</sup> del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, también lo es que la partida del predio estatal tiene mayor antigüedad, por lo que corresponde continuar con la presente evaluación de conformidad con lo dispuesto en el numeral 95.3 del artículo 95<sup>o6</sup> de “el Reglamento”.

11. 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”).

12. 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<sup>7</sup> el “predio” en el período comprendido entre julio de 2009 hasta marzo de 2020, se encontraba desocupado y sin delimitación física.

13. 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.

14. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 605-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2009 al 2020 “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, “el

<sup>3</sup> Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados

79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la partida registral del Estado.

<sup>4</sup> Inmatriculada con fecha 5 de febrero de 1948.

<sup>5</sup> Inmatriculada con fecha 23 de octubre de 1975.

<sup>6</sup> Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

(...)

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

<sup>7</sup> 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.

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.

**15.** 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° 426-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 476-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JHON SMITH ESPINOZA VIERA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que evalúe las acciones de su competencia.

**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**