

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0443-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1132-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SEGUNDO SANTIAGO ESCOBAR MARIÑAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 185,00 m² ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura; en adelante "el predio" "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 30 de octubre de 2019 (S.I. N° 35541-2019) **SEGUNDO SANTIAGO ESCOBAR MARIÑAS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal regulada en el literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la oficina Registral de Sullana el 23 de agosto de 2019 (fojas 2 al 4); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); **c)** plano de ubicación (fojas 8); **d)** actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno emitidos por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz el 19 de junio de 2014; 8 de junio de 2010 y 15 de julio de 2000 (fojas 9, 10 y 12); y, **e)** copia de documento nacional de identidad del administrado (fojas 11).

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, 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 las solicitudes.

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° 1502-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (foja 13), 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 16), con CUS N° 45908.

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.

(...)

- ii) 69.32 m² (5.85% de “el predio”) se superpone con derecho de vía de la Red Departamental con código de Ruta PI-101 y en 149.63 m² (12.63% de “el predio”) con propiedad restringida. No se descarta superposición con vías urbanas secundarias y vías locales.
- iii) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del periodo comprendido entre el 26 de febrero de 2007 al 04 de setiembre de 2019, es de naturaleza eriaza, se encuentra desocupado, libre de edificaciones y no se advierte delimitación física con obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros.
- iv) Recae en Zona de Recreación Publica -ZRP y en área de vías, según el plano de propuesta de zonificación general del Plan de Desarrollo Urbano de Distrito La Brea -Negritos 2014-2024.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 45821-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2019 (fojas 21), reiterado con los Oficios N° 434-2020/SBN-DGPE-SDDI, N° 2288-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 1715-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2020, 7 de setiembre de 2020 y 6 de mayo de 2021 (fojas 24, 26 y 28 respectivamente), solicitó a la Municipalidad Distrital de la Brea informe lo siguiente: i) si “el predio” recae dentro de secciones viales; y, ii) de ser el caso precisar la medida del ancho de la sección vial en el que recaería; información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”² corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

11. Que, mediante escrito presentado el 5 de mayo de 2021 (S.I. N°11317-2021), “el administrado” adjunta el informe N° 141-11-2020/MDLB-SGPUCCT emitido por la Municipalidad Distrital de la Brea-Negritos el 27 de noviembre de 2020 (fojas 30).

12. Que, en virtud de la documentación remitida por “el administrado” y con el objetivo de actualizar el diagnóstico técnico descrito en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 696-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2021 (fojas 33), el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Según el Informe N° 141-11-2020/MDLB-SGPUCCT del 27 de noviembre del 2020, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital La Brea – Negritos, no se encuentra afectado por derecho de vía; sin embargo, dicho informe no sustenta técnicamente el descarte de afectación de vía, por lo que se recomienda consultar a la Municipalidad Provincial de Talara si la Vía de Integración Regional en el ámbito del C.P. Negritos, tiene una sección vial normativa aprobada en un Plan de Desarrollo Urbano u otro documento técnico normativo; y,
- ii) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 9 de diciembre de 2020, se encuentra en la condición de desocupado, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente.

13. Que, en ese sentido, al haberse determinado que el área de 69.32 m² (5.85% de “el predio”), se superpone con derecho de vía de la Red Departamental con código de Ruta PI-101, ostenta la condición de bien de dominio público, de conformidad con el artículo 73^o de la Constitución Política del Perú³, concordado con el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”⁴; razón por la que, sobre dicha área no es posible evaluar u aprobar acto de disposición alguno.

² Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

³ Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁴ Artículo 3^o:-

(...)

2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados

14. Que, respecto al área de 149.63 m² (12.63% de “el predio”), al haberse determinado que se superpone con propiedad restringida⁵, sobre la que está prohibido ejecutar construcciones, en virtud a lo dispuesto en la Resolución Directoral N°18-2013-MTC/14, no es posible evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta.

15. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 966.05 m² (81.52% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4)⁶ del artículo 222° de “el Reglamento”.

16. Que, 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”).

17. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en los ítems iii) y ii) del noveno y décimo segundo considerando de la presente Resolución respectivamente, según las imágenes satelitales de Google Earth⁷ del periodo comprendido entre el 26 de febrero de 2007 al 09 de diciembre de 2020, “el predio” se encuentra en la condición de desocupado, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente.

18. 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.

19. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto a los Informes Preliminares N° 1502-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 0696-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2007 al 2020 “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 el inciso 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.

en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

⁵ PROPIEDAD RESTRINGIDA: Faja de terreno lateral y colindante al Derecho de Vía, donde está prohibido ejecutar construcciones permanentes que puedan afectar a la seguridad vial, a la visibilidad, o dificulten posibles ensanches. Su ancho se establece por resolución del titular de la autoridad competente respectiva, establecido en el Glosario de términos de uso frecuente en proyectos de infraestructura vial, aprobado por Resolución Directoral N°18-2013-MTC/14

⁶ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

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

(...)

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

⁷ 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.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, deberá determinarse el grado de afectación que “el predio” pueda presentar con vías urbanas secundarias y vías locales, a efectos de determinar si constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”.

21. 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 el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 445-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 498-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **SEGUNDO SANTIAGO ESCOBAR MARIÑAS**, por 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 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 (e) DE DESARROLLO INMOBILIARIO