

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0527-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de junio del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 154-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JESUS FELIX FIESTAS FIESTAS y ROXANA NAVARRO QUEREVALU**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 400,00 m<sup>2</sup> ubicado en el sector de Puerto Menor San Pablo, Distrito de La Brea, 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 3 de enero de 2020 (S.I. N° 01166-2020) **JESUS FELIX FIESTAS FIESTAS y ROXANA NAVARRO QUEREVALU** (en adelante "los administrados"), solicitan 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 Piura el 17 de mayo de 2018 (fojas 2 al 5); **b)** memoria descriptiva (fojas 6); **c)** plano perimétrico (fojas 8); y, **d)** actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno emitidos por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz el 15 de julio de 2000 (fojas 9).

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>1</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 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, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 207-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2020 (foja 10), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra en su totalidad en ámbito 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.
- ii) No se encuentra en ámbito de la zona de playas y la zona de dominio restringido. De acuerdo a la LAM Oficial aprobada por Resolución Directoral N° 198-2017MGP/DGCG de 21 de marzo de 2017.
- iii) Recae en su totalidad en zona inundable ante tsunami generado por un evento sísmico de 8.5 Mw. Información fuente la “Dirección de Hidrografía y Navegación -Marina de Guerra del Perú”, lo cual representa un riesgo mitigable dado que se ubica en ámbito urbanizable con zonificación de CV-ZRP.
- iv) Recae en su totalidad en el lote VII de la Empresa SAPET DEVELOPMENT PERU INC. SUCURSAL DEL PERU, de 01 de mayo de 2000 D.S. N° 005-200-EM y contrato de explotación.
- v) Se ubica en zona de expansión urbana de la Caleta San Pablo del C.P. Negritos, presenta topografía plana y vegetación en forma de matorral, cercado parcialmente por los lados derecho e izquierdo, sin restringir el acceso de terceros, la presencia de los cercos físicos se establece posterior a junio del 2016. La información expuesta se sustenta en las imágenes satelitales del Google Earth.
- vi) En un área de 1 910,03 m<sup>2</sup> (representa el 79.58% de “el predio”) recae parcialmente en zona de recreación pública (ZRP), el área de 25,44 m<sup>2</sup> (representa el 1.02% de “el

#### **<sup>1</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.

(...)

predio”) recaen en comercio vecinal y el saldo de 464,51 m<sup>2</sup> (representa el 19.40% de “el predio”) correspondería a una vía de acuerdo al Plano de Zonificación General, Lamina N° 70, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 09-07-2015-MPT de 10 de julio de 2015 que la Municipalidad Provincial de Talara ha aprobado el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de la Brea Negritos 2014-2024.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem vii) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 1252-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2020 (fojas 18), reiterado con los Oficios N° 2337-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 1716-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 1715-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2020, 6 de mayo de 2021 (fojas 20 y 22 respectivamente), solicitó a la Municipalidad Distrital de la Brea informe lo siguiente: i) si “el predio” recae dentro de los alcances del derecho de vía y cuál es la normativa que la declara como tal; y, ii) de ser el caso precisar la medida del ancho de la sección vial en el que recaería.

11. Que, mediante oficio N° 169-2021-MDLB/A presentado el 4 de junio de 2021 (S.I. N° 14636-2021), la Municipalidad Distrital de la Brea, nos adjunta información respecto a la medida del ancho de la vía (fojas 24).

12. Que, en virtud de la documentación remitida por la Municipalidad Distrital de la Brea 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° 793-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2021 (fojas 26), el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. El área de 2344,16 m<sup>2</sup> (representa el 97,67% de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito 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
- ii. El área de 55,84 m<sup>2</sup> (representa el 2,33% de “el predio”) se encuentra en un ámbito de duplicidad registral de los predios inscritos a favor del Estado- Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 y a favor de Terceros (Gladys Cuenca Goicochea) en la partida registral N° 11004650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.
- iii. Según plano del Sistema Vial Urbano del Plan de Desarrollo Urbano 2014-2024, se ha verificado que “el predio” no se encuentra afectado por derecho de vía.
- iv. Para la evaluación de cambio físico y ocupación de “el predio”, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2009 a la más actual del 2020, el cual es usado como una herramienta de apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permite, verificando que se trata de un terreno de naturaleza urbana, de pendiente plana, en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, en su interior se visualiza vegetación propia del lugar. El acceso es por la vía denominada Miguel Grau.
- v. Respecto a la zonificación de “el predio” se informa que recae totalmente en zona de recreación pública (ZRP), según el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de La Brea Negritos 2014-2024, aprobado con la Ordenanza Municipal N°09-7-2015-MPT del 10-07-2015.

13. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, corresponde indicar que si bien es cierto existe **duplicidad registral**<sup>2</sup> entre las partidas registrales N° 11023138<sup>3</sup> y N° 11004650<sup>4</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>5</sup> de “el Reglamento”.

<sup>2</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>3</sup> Inmatriculada con fecha 5 de febrero de 1948.

<sup>4</sup> Inmatriculada con fecha 23 de octubre de 1975.

<sup>5</sup> Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición  
(...)

14. Que, en ese sentido, al haberse determinado que “el predio”, es de dominio privado estatal, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si la solicitud de venta directa de “los administrados” cumplen con los requisitos establecidos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4)<sup>6</sup> del artículo 222° de “el Reglamento”, normativa vigente a la fecha de emisión de la presente resolución.

15. 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”).

16. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en los ítems vi) y iv) del noveno y décimo segundo considerando de la presente Resolución respectivamente, según las imágenes satelitales de Google Earth<sup>7</sup> del período comprendido entre el 2009 al 2020, “el predio” se encuentra en la condición de desocupado, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente.

17. 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.

18. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto a los Informes Preliminares N° 271-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 793-2021/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, “los administrados” no cumplen 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.

19. 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

---

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>6</sup>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.

<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.

Brigada N° 515-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 583-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JESUS FELIX FIESTAS FIESTAS y ROXANA NAVARRO QUEREVALU**, 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 DE DESARROLLO INMOBILIARIO**