



RESOLUCIÓN N° 0606-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 762-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN ALFREDO MORILLO PACHERRES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 280 m², ubicada 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^[1] (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 03 de julio de 2019 (S.I. N° 22178-2019) **JUAN ALFREDO MORILLO PACHERRES** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal d) del artículo 77° del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral, por Notario Enrique Guerrero Fowes el 02 de julio de 2019 (fojas 02); **b)** copia legalizada de la memoria descriptiva por Notario Enrique Guerrero Fowes el 02 de julio de 2019 (fojas 05); **c)** copia legalizada del plano perimétrico (PU-01) por Notario Enrique Guerrero Fowes el 02 de julio de 2019 (fojas 06); **d)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos Sr. Ricardo Panta Cruz el 08 de junio de 2010 (fojas 07); **e)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos Sr. Ricardo Panta Cruz el 08 de junio de 2015 (fojas 09); **f)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos Sr. Ricardo Panta Cruz el 15 de marzo de 2018 (fojas 10); y, **g)** acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular de Talara y anexos Sr. Ricardo Panta Cruz el 15 de julio de 2004 (fojas 11).
- 4.- 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.

5.- 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”.

6.- 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.

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 complementa 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, de la evaluación de la documentación técnica, el certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado”, así como de los antecedentes registrales, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 917-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2019 (foja 13) mediante el cual se concluye respecto a “el predio” lo siguiente:

- i. Se contrastó el plano catastral 2004 de Talara-Pariñas que obra en esta Superintendencia, advirtiéndose y corroborándose que el polígono evaluado en el certificado de búsqueda catastral se encuentra desfazado.
- ii. La presente evaluación se realizó tomando en consideración el área gráfica resultante del desarrollo de las coordenadas y ubicado según la posición indicada en el plano de ubicación (Lámina PU-01 y tomando como referencia el plano catastral 2004 de Talara - Pariñas).
- iii. Realizada la consulta en la base de datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y la base gráfica de predios del Estado – SBN, se verifica que “el predio” se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con CUS N° 45908.
- iv. Revisado el certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado”, se observa que fue evaluado considerando las coordenadas que corresponden al plano (PU-01) pese a que se advirtió el desfase.
- v. Se procedió a superponer “el predio” con el gráfico de evaluación adjunta del certificado de búsqueda catastral, verificándose que este se encuentra totalmente superpuesto a los ámbitos de las partidas registrales N° 11023138 y 11031549, el cual es corroborado de el Visor temático de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- vi. De la lectura de la partida registral N° 11031549 que continúa de la ficha matriz 2785, se advierte que existen una serie de anotaciones marginales de independización de lotes de vivienda a favor de terceros efectuados por ENACE y EMADI, por lo que no se pudo determinar la titularidad.
- vii. Se encuentra totalmente dentro del ámbito del lote I concesionado por la compañía operadora GMP S.A. mediante contrato de explotación (servicios) aprobado por D.S. 030-91-EM de fecha 23 de diciembre de 1991, no se advierte ningún pozo petrolero dentro del ámbito de “el predio”.
- viii. Se encuentra dentro del ámbito de influencia del Proyecto Especial Hidroenergético Puyango Tumbes.
- ix. De las imágenes satelitales del Google Earth se observa que en noviembre de 2004 a setiembre de 2011 una construcción de tipo vivienda que estaría ocupando un área de 190 m² (representa el 67,86 % de “el predio”) y el área restante de 90 m² (representa el 32.14% de “el predio”) se encuentra desocupado, en la imagen de diciembre de 2012, se observa un cerco de esteras que impide el paso.

10.- Que, de acuerdo a lo descrito en el inciso iv) del considerando que antecede, esta Subdirección solicitó el certificado de búsqueda catastral de la Oficina Registral de Sullana mediante publicidad N° 6684340 del 17 de setiembre de 2019; asimismo, se solicitó la copia literal de la ficha N° 2785 del Registro de predios de la Oficina Registral de Sullana.

11.- Que, en mérito a lo dispuesto en el décimo considerando de la presente resolución, se realizó la evaluación del certificado de búsqueda catastral remitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 258) y la copia informativa de la partida registral N° 11031549 del Registro de Predios (fojas 18)), siendo que, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 540-2021 /SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021 (fojas 450) mediante el cual se concluye respecto a “el predio” lo siguiente:

i) Respecto a la ubicación de “el predio” se verifica que corresponde a un área conformada por el lote D-1-3 de un área contigua a este, información que se deduce de la revisión del plano perimétrico y ubicación (Lamina PU-01) presentado por “el administrado” y de la imagen de Street View de abril de 2013; asimismo, se advierte que colinda por la izquierda con el lote D-7 según lo verificado del plano catastral Talara 2004 de fecha 12 de diciembre del 2004.

ii) De acuerdo a la información contenida en el certificado de búsqueda catastral expedido el 28 de noviembre de 2019 por la Oficina Registral de Sullana, se advierte lo siguiente:

a) 70,49 m² se superpone con el ámbito inscrito en la partida registral N° 11023138.

b) 132,44 m² se superpone con el ámbito inscrito en la partida registral N° 11031549.

c) 77,07 m² se superpone con la partida registral N° 11009408.

De acuerdo al certificado de búsqueda catastral se advierte que, el predio materia de consulta se encuentra ligeramente desplazado respecto a la ubicación presentada en el plano N° 2424-2019/SBN-DGPE-SDDI, generando superposición gráfica con el ámbito de la partida registral N° 11009408 de la Oficina Registral de Sullana, en cuyo ámbito se encuentra el lote signado como D-7.

iii) Del análisis del gráfico del certificado de búsqueda catastral y contrastada con la base gráfica de propiedades (visor SUNARP), se procedió a rectificar el desplazamiento, concluyendo lo siguiente: a) Se descarta que “el predio” se superponga con el ámbito de la partida registral N° 11009408, por cuanto en la realidad física “el predio” es colindante con el lote D-7 límite del ámbito de la partida registral N° 11009408, b) se confirma superposición con el ámbito de la partida registral N° 11031549 en lo que corresponde al Lote D-1-3 (sin independizar), c) el área restante según el certificado de búsqueda catastral recaerá sobre el ámbito de la partida registral N° 11023138, correspondiente al denominado Ex Fundo La Brea y Pariñas.

iv) Del análisis de la ficha 2785 que continua en la partida registral N° 11031549 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, se advierte que se encuentra inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE), en mérito a la adjudicación otorgada por el Estado, quien por Resolución Suprema N° 387, aprobó la devolución al Estado por Petróleos del Perú los inmuebles que recibió como aporte de capital.

v) Se verificó que la partida registral N° 11031549 corresponde a la lotización de las viviendas de Talara Alta, donde existe un lote signado como 1-3 de la manzana D (sin independizar) referido en el Certificado de Búsqueda Catastral, detalla como colindantes: por el frente con Av. D con 8,30 ml, por la derecha con pasaje s/n con 17,30 ml, por la izquierda con casa D-7, con 17,30 ml, y por el fondo pasaje s/n con 8,30 ml, de un área de 152,24 m², asimismo señala que sobre el mismo se ha construido una vivienda de madera D-1-3 de una sola planta, en ese sentido, se establece que el área restante de 127,76 m² recae en ámbito de los pasajes s/n colindante por la derecha y por el fondo de “el predio, que corresponde al área de circulación de Talara Alta. Es preciso señalar que la Ficha 2785, corresponde a una independización inscrita en el Tomo 332, Foja 84, Asiento 47 – Partida N° 11023138, referido al predio matriz denominado “Ex Hacienda La Brea y Pariñas”, por lo que se descarta que “el predio” presente superposición con la Partida N° 11023138

vi) De acuerdo a lo descrito en los incisos anteriores, “el predio” recae en ámbito inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) en la partida N° 11031549, abarcando el área útil de 152,24 m² (54,37%) que corresponde al Lote 1-3 de la Manzana D y 127,76 m² (45,63%) sobre área de circulación.

vii) De acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth del periodo 2011 al 2020, en la imagen de setiembre de 2011 se observa que el lote D-1-3 colindaba con dos de sus frentes con pasajes, con una avenida y con el lote 7-D, a partir de las imágenes del año 2012, se observa la existencia de cerco que restringe el acceso a los pasajes y definen la poligonal de “el predio”, abarcando las áreas de circulación, situación que se mantiene.

12.- Que, conforme a lo descrito en el ítem v) del artículo precedente, al existir indicios de que la Partida N°11031549, solo está constituido por 191 Lotes sin comprender una habilitación urbana, esta Subdirección solicitó el Título Archivado N° 859 del 21/06/2089 - Ficha 2785, el cual fue remitido el 11/06/2021, por la Zona Registral N.º I - Sede Piura, de la Oficina Registral de Piura (Publicidad N° 2228422 - 2021), cuya evaluación se realizó en el informe preliminar descrito en el considerando anterior, siendo que, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 903-2021 /SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2021 (fojas 450) mediante el cual se concluye respecto a “el predio” lo siguiente:

- i. Se ratifica que 152,24 m² (representa 54,37% de “el predio”), se superpone con el denominado Lote 1-3, Manzana D, que forma parte de una lotización inscrito a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) en la partida registral N° 11031549 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura.
- ii. 127,76 m² (representa 45,63% de “el predio”), se superpone en ámbito de mayor extensión denominada Ex hacienda la Brea y Pariñas, inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 45908.
- iii. Según la documentación técnica que obra en el título archivado N° 859 del 21/06/1989 - Ficha 2785 y linderos del Lote D-1-3 consignados en partida registral, el área de 127,76 m² (representa 45,63% de “el predio”), recae en área libre del Programa Talara Alto, que forma parte del área de circulación (pasaje s/n).

13.- Que, al haberse determinado que 152,24 m² (representa 54,37% de “el predio”), se encuentra inscrito en la partida registral N° 11031549 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) y no del Estado representado por esta Superintendencia; razón por la cual, no es posible realizar acto disposición sobre este, de conformidad con la normativa prevista en 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.

14.- Que, en relación al área de 127,76 m² (representa 45,63% de “el predio”), forma parte del área de circulación por lo que tiene la condición de bien de dominio público al constituir un pasaje de uso público, con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°^[2] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3^[3] del artículo 3° de “el Reglamento”; y, de acuerdo a lo descrito en el ítem vii) del décimo primer considerando de la presente resolución de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que, a partir de las imágenes del año 2012, se observa la existencia de cerco que restringe el acceso a los pasajes y definen la poligonal de “el predio”, por lo que se colige que, no se cumple con el requisito para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3), y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, dado que área de 127,76 m² (representa 45,63% de “el predio”), no se encontraba delimitado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, conforme lo advertido en las imágenes satelitales de Google Earth^[4] y de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0540-2021/SBN-DGPE-SDDI

15.- Que, por lo antes expuesto la solicitud de venta directa de “el predio”, deviene en improcedente debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución; no correspondiendo, por tanto, que esta Subdirección revise los documentos presentados por “el administrado”.

16.- Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 608-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 682-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2021.

[1] Deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

[2] 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.

[3] a) 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 en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a 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.

[4] **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.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JUAN ALFREDO MORILLO PACHERRES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario