

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0662-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 5 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 786-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WILLIAM JOSÉ CORNEJO CALATAYUD**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 843,08 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Los Órganos, 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 20 de octubre de 2020 (S.I. N° 17376-2020) **WILLIAM JOSÉ CORNEJO CALATAYUD** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA (normativa vigente al momento de su presentación) manifestando encontrarse en posesión de "el predio" desde el año 2003 (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 4 al 8); **c)** certificado de habilidad (fojas 9); **d)** plano de ubicación (fojas 10); **e)** plano de localización (fojas 11); **f)** plano perimétrico (fojas 12); **g)** fotos de "el predio" (fojas 13 al 16); **h)** constancia de posesión provisional N° 145-2010-ADUE/MDLO emitido por la Municipalidad de Los Órganos el 19 de agosto de 2010 (fojas 18); **i)** constancia de posesión emitida por la Asociación de pequeños ganaderos de los Órganos de 17 de setiembre de 2009 (fojas 19); **j)** constancia de inscripción del predio N° 145-06-2012/MDLO/JRYF emitido por la Municipalidad de Los Órganos el 8 de junio de 2012 (fojas 20); **k)** constancia de inspección ocular N° 324-0302-GOB.L. O.2009 emitido por la

Gobernación de Los Órganos el 23 de setiembre de 2009 (fojas 22); l) resolución de improcedencia N° 560-2012.MDLO/A emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 04 de octubre de 2012 (fojas 23); m) constancia de inspección ocular emitido por la Gobernación de Los Órganos el 18 de noviembre de 2003 (fojas 24); n) recibo de agua (fojas 25); y, ñ) declaración jurada de impuesto predial emitido por Municipalidad Distrital de Los Órganos el 20 de febrero de 2003, 2006, (fojas 26 al 35).

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 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, 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° 1150-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2020 (foja 36), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra en su totalidad en ámbito mayor extensión denominado Ex Hacienda Lobitos y Pariñas, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- ii. Recae en ámbito de influencia de derechos de propiedad de Declaratoria de Fábrica, Construcción, Instrumentos Industriales y Petroleros, incluyendo los derechos de Servidumbre que hubiesen de las líneas de oleoductos, gaseoductos y carreteras troncales, inscrito a favor de **PETROBRAS ENERGIA PERÚ S.A.**, en la partida registral N° 11006169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con el CUS N° 79408, independizado del predio matriz Ex Hacienda Lobitos y Pariñas (Partida N° 11009758).
- 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, no se advierte la existencia de pozos petroleros.

#### **<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.

(...)

- iv. Según el portal del OSINERMIN, “el predio”, se encuentra afectado por la servidumbre de paso de una línea de transmisión media tensión en aproximadamente 375,10 m<sup>2</sup> (34%).
- v. Se advierte posible afectación sobre “el predio” del derecho vía de la red vial nacional de código de ruta PE-1N, de ser necesario se realizará la consulta en la etapa correspondiente.
- vi. Según imagen de satelital, se advierte posible afectación con vía vecinal (*acceso a cementerio*) que se articula con la red vial nacional de código de ruta PE-1N que conduce a Ciudad Los Órganos.
- vii. Los documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión, no consignan datos suficientes para realizar la correlación con “el predio”; asimismo, el área consignada en estos no corresponde al área solicitada.
- viii. Se encuentra en una zona de expansión urbana, es de topografía plana, con presencia de vegetación dispersa propia de bosque seco, se encuentra ocupado parcialmente por cuatro módulos precarios y una edificación, y delimitado por un cerco de madera. La información anteriormente expuesta se sustenta en las imágenes satelitales e imágenes de Street View de Google Earth, además se advierte acciones de supervisión por la SBN.
- ix. Se encuentra en un área sin información sobre zonificación, por lo que de ser necesario se sugiere obtener el Certificado de Zonificación y Vías del ámbito de “el predio” a efectos de concluir con la evaluación.
- x. En la inspección técnica del 14 de junio de 2018 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 1144-2018/SBN-DGPE-SDS, en la cual se inspeccionó el área de 193 402,61 m<sup>2</sup> que además se superpone en 20 012,29 m<sup>2</sup> (96,01%) con “el predio” se señala: *“(…) El área materia de inspección, presenta topografía variable que va de zonas inclinadas a planas, suelo de textura arenosa y limosa con afloramiento rocoso en algunos sectores, asimismo se observa vegetación arbórea, arbustiva y pastizales xerófitos propias de bosque seco. Durante la inspección se constata que en un área aproximada de 193 402,61 m<sup>2</sup> se vienen realizando trabajos de movimientos de tierra y nivelación del terreno, se aprecia áreas marcadas con cal y áreas cercadas con palos de bambú pintados de distintos colores y unidas con alambre con púas, guayaquil, madera entre otros materiales donde se han instalado aproximadamente 40 módulos de material precario ubicados de manera dispersa en toda la extensión del terreno, así también se observó una construcción de material noble que cuenta con un portón metálico de doble hoja que sería un depósito de materiales de construcción; se verifica que en la mayoría de módulos no hay signos de vivencia ya que predomina las estructuras sin techo, puertas ni ventanas. Vecinos del lugar manifiestan que se empezó a instalar los módulos en el mes de mayo (...).”*
- xi. Respecto al cambio físico y ocupación de “el predio”, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth más reciente e imágenes Street View del 2013, se advierte que se trata de un terreno ubicado en zona de expansión urbana de topografía plana, con presencia de vegetación dispersa propia de desierto costero, sin delimitación física alguna encontrándose en condición de ocupado parcialmente. Del 22/09/2009 a la fecha más reciente 17/12/2019: “El predio” presenta las mismas condiciones en el periodo visualizado, se encuentra ocupado por cuatro módulos precarios y una edificación, sujeto a verificación en campo de ser necesario.

**10.** Que, en atención a lo señalado en los ítems v) y vi) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 68-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2021 (fojas 42), reiterado con el Oficio N° 1971-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021 (fojas 44), solicitó a la Subdirección de Derecho de Vía del Proyecto de Infraestructura de Transporte Nacional - PROVIAS informe lo siguiente: **i)** precisar la medida del derecho de vía de la Red Vial Nacional de código de ruta PE-1N; y, **ii)** si “el predio” recae dentro del derecho de vía mencionada, y el porcentaje de superposición de la vía con éste; 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”<sup>2</sup> corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

<sup>2</sup> 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.

11. Que, en ese sentido, de la evaluación técnica realizada por esta Subdirección ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado. En tal sentido, 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, 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.

13. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en los ítems x) y xi) del noveno considerando de la presente Resolución respectivamente, según las imágenes satelitales de Google Earth<sup>3</sup> del período comprendido el 22 de setiembre de 2009 al 17 de diciembre de 2019, “el predio” presenta las mismas condiciones, terreno ubicado en zona de expansión urbana, de topografía plana, con presencia de vegetación dispersa propia de desierto costero, sin delimitación física alguna, encontrándose en la condición de ocupado parcialmente por cuatro módulos precarios y una edificación.

14. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto el Informe Preliminar N° 1150-2020/SBN-DGPE-SDDI y en virtud de la Ficha Técnica N° 1144-2018/SBN-DGPE-SDS, ha quedado determinado en la inspección de campo realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 14 de junio de 2018, que a esa fecha en la cual se inspeccionó el área de 193 402,61 m<sup>2</sup> que además se superpone en con el 96,01% de “el predio” señala: “(...) *El área materia de inspección, presenta topografía variable que va de zonas inclinadas a planas, suelo de textura arenosa y limosa con afloramiento rocoso en algunos sectores, asimismo se observa vegetación arbórea, arbustiva y pastizales xerófitos propias de bosque seco. Durante la inspección se constata que en un área aproximada de 193 402,61 m<sup>2</sup> se vienen realizando trabajos de movimientos de tierra y nivelación del terreno, se aprecia áreas marcadas con cal y áreas cercadas con palos de bambú pintados de distintos colores y unidas con alambre con púas, guayaquil, madera entre otros materiales donde se han instalado aproximadamente 40 módulos de material precario ubicados de manera dispersa en toda la extensión del terreno, así también se observó una construcción de material noble que cuenta con un portón metálico de doble hoja que sería un depósito de materiales de construcción; se verifica que en la mayoría de módulos no hay signos de vivencia ya que predomina las estructuras sin techo, puertas ni ventanas. Vecinos del lugar manifiestan que se empezó a instalar los módulos en el mes de mayo (...)*”, lo cual es corroborado por las imágenes del aplicativo Google Earth correspondiente al período 2009 al 2019.

---

<sup>3</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.

15. Que, en ese sentido, se concluye que no se cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; las cuales han sido detalladas en el décimo primer considerando de la presente resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

16. 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 vía nacional, a efectos de descartar superposición con 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”.

17. 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° 682-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 940-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **WILLIAM JOSÉ CORNEJO CALATAYUD**, 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**