

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0014-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1023-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual **ROBERTO RODRIGO PALACIOS CHINGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 8 378 m² (área grafica de 8 377,99 m²), ubicado al sur de la Asociación Pro. Vivienda Social Villa Punta Balcones, 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 (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 23 de agosto de 2021 (S.I. N° 21897-2021), **ROBERTO RODRIGO PALACIOS CHINGA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 6). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado (fojas 1); **ii)** plano perimétrico suscrita por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado (fojas 4); y, **iii)** plano de ubicación y localización suscrita por el arquitecto Marco Antonio Herrera Coronado (fojas 5).

4. 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".

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021 (fojas 7), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Del desarrollo de las coordenadas consignadas en el cuadro de datos técnicos del Plano Perimétrico, datum PSAD56, con firma del Arq. Marco Antonio Herrera Coronado CAP N° 8904, de fecha junio del 2015, resulta un área de 8 377,99 m², el cual discrepa de 0,01 m² con el área indicada en el plano de 8 378,00 m², no obstante, la diferencia se encuentra dentro de la Tolerancia Catastral Registral de acuerdo a la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC. Sin embargo, se deja constancia que se realizará el diagnóstico técnico de “el predio” con el área gráfica 8 377,99 m².
- ii. “El predio” materia de venta directa se encuentra en tres (03) ámbitos con antecedente registral, detallados a continuación:

N°	CUS	DENOMINACION	PARTIDA	TITULAR	AREA (m ²)	%
1	45908	EX HACIENDA LA BREA Y PARIÑAS	11023138	ESTADO - SBN	3186.87	38.04
2	87624	-	11069426	ESTADO - SBN	3842.35	45.86
3	90192	-	11072466	ESTADO - SBN	1348.78	16.10
Total					8377.99	100.00

- iii. “El predio” recae en 1 289,34 m² (que representa el 15,39% de “el predio”) con derecho de vía de la Red departamental con código de Ruta PI-101 (Ruta Negritos-Lagunitos-Vichayal – El Arenal – pueblo Nuevo (Km. 10+00 al 67+800)) y en 355,04 m² (que representa el 4,24% de “el predio”) con una faja de área denominada propiedad restringida. Siendo el área total afectada de 1 644,38 m² (que representa el 19,63% de “el predio”), en adelante se procederá a evaluar el área restante de 6 733,61 m² (que representa el 80,37% de “el predio”), denominada “el área disponible”.
- iv. “El área disponible” recae en su totalidad en ámbito del Lote VII, operadora SAPET DEVELOPMENT PERU INC., SUCURSAL DEL PERU, de fecha de suscripción 01/05/2000, con contrato de explotación. Asimismo, se advierte que se encuentra afectado por la zona de seguridad de los Pozos petroleros de nombre Negritos 814, Negritos 181 y Negritos 206, todos de la operadora LONDON PACIFIC, siendo el estado del pozo Negritos 814 de ATA (Pozo Abandonado Temporalmente) y los otros dos de estado APA (Pozo Abandonado Permanentemente).
- v. “El área disponible” recae parcialmente en ámbito de cinco polígonos incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, sin propuesta de venta por subasta pública, detallados a continuación:

Código	CUS	Área (m ²)	%
568-2020	90192	1196.55	17.77
1313-2020	90192	918.44	13.64
1292-2020	876247	1888.02	28.04
169-2014	90192	1196.55	17.77
33-2014	45908	1605.94	23.85

- vi. De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el área disponible” es un terreno ubicado en zona urbana, de topografía suave, en la condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros. La información expuesta en las imágenes satelitales de Google Earth del 10/07/2009 y el 07/05/2021, asimismo de la imagen del Street View del Google Earth de fecha abril del 2013. no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
- vii. Según el Plano de Propuesta de Zonificación General del Plan de Desarrollo Urbano Distrito La Brea – Negritos 2014-2024, aprobado con la Ordenanza Municipal N°09-07- 2015-MPT del 10-07-2015, “el área disponible” presenta la siguiente zonificación:

Zonificación	CUS N° 90192		CUS N° 87624		CUS N° 45908		Total	
	Área (m ²)	%						
Residencial de Densidad Media - RDM	1196.55	14.28	954.98	11.40	1020.24	12.18	3171.77	37.86
Otros Usos - OU					659.37	7.87	659.37	7.87
Educación - EI			1650.04	19.69	111.8	1.33	1761.84	21.03
Sin Zonificación (Vía local proyectada)			774.86	9.25	365.77	4.37	1140.63	13.61
Sub Total	1196.55	14.28	3379.88	40.34	2157.18	25.75	6733.61	80.37

*Las áreas y porcentajes determinados son referenciales

9. Que, en ese sentido, al haberse determinado que el 1 289,34 m² (que representa el 15,39% de “el predio”) se superpone con derecho de vía de la Red departamental con código de Ruta PI-101 (Ruta Negritos-Lagunitos-Vichayal – El Arenal – pueblo Nuevo - Km. 10+00 al 67+800), ostenta la condición de bien de dominio público, de conformidad con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”²; razón por la que, sobre dicha área no es posible evaluar u aprobar acto de disposición alguno.

10. Que, respecto al área de 355,04 m² (que representa el 4,24% de “el predio”), al haberse determinado que se superpone con propiedad restringida³, 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.

11. Que, habiéndose determinado que el área de 6 733,61 m² (que representa el 80,37% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 4889-2021/SBN-

¹ 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.

² Artículo 3º:

(...)

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 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.

³ 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

DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas x) esta Subdirección solicitó a “el administrado”: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente “el área disponible”, adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; **ii)** se observa que se ha omitido consignar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en la que enmarca su petición de venta directa; y, **iii)** presentar la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 19 de noviembre de 2021 (fojas 17), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 6 de diciembre de 2021.**

13. Que, mediante escrito presentado el 03 de diciembre de 2021 (S.I. N° 31366-2021) (fojas 20), “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de documento de identidad de “el administrado” (fojas 21); **2)** plano perimétrico (fojas 22); **3)** plano de localización (fojas 23); **4)** memoria descriptiva (fojas 24); **5)** plano de lotización (fojas 25); **6)** declaración jurada (fojas 26); **7)** acta de asamblea general de 16 de noviembre de 2018 (fojas 27); **8)** recibo de ingresos N° 079204 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea - Negritos (fojas 28); **9)** Testimonio de constitución de asociación civil, sin fines de lucro de 22 de junio de 2016 (fojas 29).

14. Que, en virtud de la documentación remitida por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 007-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2022 (foja 32); el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Al respecto, dado que en el Informe Preliminar 1483-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de octubre del 2021, el predio de 3 260,47 m² fue evaluado con las coordenadas en datum PSAD56, donde no se advirtió las deficiencias técnicas de la documentación presentada en su momento, el presente diagnóstico técnico se realizará teniendo como base de análisis la poligonal con las coordenadas en el datum WGS84, del área reformula de 3 260,47 m².
- ii. “El predio” materia de venta directa se encuentra en dos (02) ámbitos con antecedente registral, detallados a continuación:

N°	CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA (m ²)	%
1	90192	11072466	ESTADO - SBN	1511.54	46.36
2	87624	11069426	ESTADO - SBN	1748.93	53.64
Total				3260.47	100.00

- iii. “El predio” recae en 40,69 m² (1,25%) con la faja de área denominada propiedad restringida de 5 metros de ancho a cada lado del derecho de vía de la Red departamental con código de Ruta PI-101 (Ruta Negritos- Lagunitos – Vichayal – El Arenal – pueblo Nuevo (Km. 10+00 al 67+800), con restricciones para la construcción de edificaciones permanentes.
- iv. “El predio” recae en su totalidad en ámbito del Lote VII, operadora SAPET DEVELOPMENT PERU INC., SUCURSAL DEL PERU. Asimismo, se advierte que se encuentra afectado por la zona de seguridad del Pozo petrolero de nombre Negritos 814, de la operadora LONDON PACIFIC, de estado ATA (Pozo Abandonado Temporalmente).
- v. De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, de topografía suave, en la condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros. La información expuesta se sustenta en las imágenes satelitales de Google Earth del 10/07/2009 y el 07/05/2021, asimismo de la

imagen del Street View del Google Earth de fecha abril del 2013. no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

- vi. Según el Plano de Propuesta de Zonificación General del Plan de Desarrollo Urbano Distrito La Brea – Negritos 2014-2024, aprobado con la Ordenanza Municipal N°09-07- 2015-MPT del 10-07-2015, el área de 3 219,78 (98,75%), que excluye el área que recae sobre la propiedad restringida, presenta la siguiente zonificación:

Zonificación	CUS N° 90192		CUS N° 87624		Total	
	Área (m ²)	%	Área (m ²)	%	Área (m ²)	%
Residencial de Densidad Media - RDM	1204.54	36.94			1204.54	36.94
Educación - E1			1435.14	44.02	1435.14	44.02
Sin Zonificación (Vía local proyectada)	285.55	8.76	294.55	9.03	580.10	17.79
Sub Total	1490.09	45.70	1729.69	53.05	3219.78	98.75

**Las áreas y porcentajes determinados son referenciales*

15. Que, por lo antes expuesto corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa a través de “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- **Respecto de la presentación de la nueva documentación técnica que excluye el área indicada (1 644.38 m²):**

De la evaluación de la documentación técnica presentada por “el administrado”, se determina que el área reformulada recae en un 40,69 m² (1,25%) con la faja de área denominada propiedad restringida⁴, 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. Por lo tanto, no ha subsanado la primera observación.

- **Deberá consignar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en la que enmarca su petición de venta directa;**

Cabe precisar que “el administrado”, no señala la causal en la que sustenta su petición; por lo que no ha subsanado la segunda observación.

- **Respecto de la presentación de la declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”;**

“El administrado”, adjunta lo solicitado, por lo que si ha cumplido con subsanar la tercera observación.

16. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para petionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la

⁴ 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

Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N.º 0009-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0015-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROBERTO RODRIGO PALACIOS CHINGA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO