

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0457-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 119-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL FEDERICO BRAVO PÉREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 18 516 m² - 1.8516 ha, ubicado en el distrito de Lobitos, provincia de Talara, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de enero de 2022 (S.I. N° 01626-2022) **MANUEL FEDERICO BRAVO PÉREZ** (en adelante “el administrado”) solicita la venta de “el predio”, sin precisar causal del artículo 222° de “el Reglamento” en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta que está en posesión del “el predio” desde 1997 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 06 de abril del 2021, emitido por la Oficina Registral de Piura (fojas 2-4); **ii)** copia de memoria descriptiva suscrita por Ing. Misael Machado Morales con CIP n° 66248 (fojas 5); **iii)** copia de plano perimétrico y de ubicación suscrita por Ing. Misael Machado Morales con CIP n° 66248 (fojas 6); **iv)** copia de carnet de verificador catastral del Ing. Misael Machado Morales con CIP n° 66248 (fojas 7); **v)** copia del certificado de habilidad del Ing. Misael Machado Morales con CIP n° 66248, del 045 de diciembre de 2020, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 8); **vi)** copia del Acta de Inspección Ocular del 15 de noviembre del 1987, emitido el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización de Talara (fojas 9); **vii)** copia de autorización para cerco de terreno del 10 de diciembre del 2003, emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos – Jefatura de Obras (fojas 10); **viii)** copia de la Constancia de Posesión del 04 de octubre del 2004, emitido por la Municipalidad de Lobitos – Jefatura de Obras (fojas 11); **ix)** copia del Acta de Inspección de Constatación del 22 de enero de 2004, emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 12); **x)** copia de Constancia de Posesión del 18 de julio de 2007, emitida por la

Municipalidad Distrital de Lobitos – Jefatura de Obras e Infraestructura (fojas 13); **xi**) copia de Acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de un Terreno del 29 de marzo del 2010, emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos (fojas 14); **xii**) copia de acta de Inspección Judicial de Constatación de Posesión de un terreno en forma pública, continúa y pacífica del 19 de marzo de 2016 (fojas 15); 13) copia de solicitud dirigida a la Municipalidad Distrital de Lobitos del 18 de julio de 2016 (fojas 16); 14) copia del Certificado de Posesión del 25 de julio de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 17); 15) copia de Autorización de Cerco Perimétrico del 25 de julio de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 18); **16**) copia del Acta de Inspección Ocular N° 066-2016-SG/MDL del 22 de julio de 2016, emitida por la Municipalidad distrital de Lobitos (fojas 19); **17**) copia de Acta de Inspección N° 005-2022 del 12 de enero de 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Lobitos (fojas 20); **18**) copia simple de Ficha de Fiscalización 005-2022 (fojas 21); **19**) copia simple de Terminación de Inspección del 12 de enero de 2022 (fojas 22); **20**) copia simple de hoja de liquidación de la Municipalidad distrital de Lobitos (fojas 23); **21**) copia simple de recibo de ingreso N° 009054 del 12 de enero de 2022, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos (fojas 24); **22**) copia del recibo de ingreso N° 006876 del 21 de marzo de 2019, emitido por la Municipalidad de Lobitos (fojas 25); **23**) copia del recibo de ingreso N° 005667 del 28 de febrero de 2018, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos (fojas 26); **24**) copia de recibo de ingreso N° 005665 del 28 de febrero de 2018, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos (fojas 27); **25**) copia de recibo de ingreso N° 4829 del 23 de agosto de 2016, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos (Fojas 28); **26**) copia de recibo de ingreso N° 4828 del 23 de agosto de 2016, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos (Fojas 29); **27**) copia de Declaración jurada de autoavalúo – PH del 2016, emitido por la Municipalidad distrital de Lobitos (Fojas 30); y, **28**) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 31).

4. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” 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 técnica presentada por “el administrado” emitiéndose los Informes Preliminares N.° 00194-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2022 (fojas 32-34), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae en el ámbito de mayor extensión del predio denominado “Ex Hacienda Lobitos” que abarca parte de las jurisdicciones de los distritos de Lobitos, El Alto y Los Órganos, inscrito a favor del Estado, denominado Ex Hacienda Lobitos y Pariñas, en la Ficha 19371 que continua en la Partida N° 11009758, de la Oficina Registral Sullana, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 45907.
- ii) Según la Resolución Directoral N° Resolución n°037-2016 MGP/DGCG de fecha 27/01/2016, que determina la línea de más alta marea (LAM), “el predio” recae totalmente en Zona de Dominio Restringido; sin embargo, se encuentra en ámbito del litoral que constituye un acantilado y define una línea de **rompimiento de la continuidad geográfica** por lo que según artículo 6 del Reglamento D.S. 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.
- iii) Recae totalmente en ámbito del Lote X, de la operadora CNPC PERU S.A., con contrato de explotación, de fecha de suscripción 20/05/1994, de igual forma, no se visualizan pozos petroleros en el interior de “el predio”.
- iv) No se encuentra afectado por Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CiRAS, líneas de transmisión eléctrica, Comunidades Campesinas, concesiones mineras, ni con predios incorporados en el Portafolio Inmobiliario del Estado.
- v) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, no consignan información suficiente, que permita establecer la correspondencia indubitable con “el predio”.
- vi) Según visualización de las imágenes satelitales, “el predio” es un terreno ubicado zona ribereña al mar, de naturaleza eriaza, pendiente semiplana, en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, se ha determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y es de libre disponibilidad; y que no se encuentra comprendido en Zona de Dominio Restringido, al existir rompimiento de la continuidad geográfica de la playa al existir un acantilado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2° de la “Ley de Playas”¹. En tal sentido, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, en ese orden de ideas el **inciso 3)** del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **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)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); y el **inciso 4)** del citado artículo 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”). Es pertinente precisar que los antes mencionados son requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

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 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, asimismo de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; 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.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en los **ítem vii)** del noveno considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth² se advierte respecto del “el predio” es un terreno

¹ Artículo 2.- Se considera zona de dominio restringido la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros descrita en el artículo anterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área. En consecuencia no se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa

² 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

ubicado zona ribereña al mar, de naturaleza eriaza, pendiente semiplana, en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros; motivo por el cual, en el presente caso, ha quedado determinado que no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecido en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, que disponen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”.

15. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado” para acreditar formalmente la causal invocada.

17. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N°00388-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0506-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MANUEL FEDERICO BRAVO PÉREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

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.