

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1331-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1149-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALBERTO HERRERA SIMÓN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 39 973,20 m², ubicado a frente a viviendas Laguna Zapotal (carretera Talara – Negritos) distrito 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 TULO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante “ROF de la SBN”), 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 10 de octubre del 2023 (S.I. N° 27600-2023) por **CARLOS ALBERTO HERRERA SIMÓN** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia legalizada de la relación de deudas/ pagos del contribuyente del periodo del 2010 al 2018 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea el 16 de octubre de 2018 (fojas 05); **c)** copias de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2018 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea (fojas 6 al 07); **d)** copia legalizada del comprobante de pago N° 046989 y N° 0047950 emitido el 30 de noviembre de 2018 y 04 de octubre de 2019 (fojas 8 al 9); **e)** copia legalizadas de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2016 emitido el 14 de mayo de 2018 (fojas 10 al 11); **f)** copia legalizada del comprobante de pago N° 045908 emitido el 26 de abril de 2018 (fojas 12); **g)** copia legalizada de notificación de pago N° 31 emitido el 19 de setiembre de 2023 (fojas 13 al 14); **h)** copia legalizada de la constancia de posesión del 15 de noviembre de 2012 (fojas 16); **i)** copia legalizada de inspección ocular para la instalación de

servicios básicos del 11 de noviembre de 2019 (fojas 18); **j**) certificado de compatibilidad de uso N° 005-2020-MDLB-GIDEUR emitido el 09 de noviembre de 2020 (fojas 20); **k**) copia de la Resolución de Licencia de Edificación emitido el 11 de junio de 2018 (fojas 22); **l**) copia de acta de inspección judicial del 19 de mayo del 2008 (fojas 24); **m**) copia del acta de inspección judicial del 12 de agosto del 2015 (fojas 25); **n**) copia del acta de inspección judicial del 24 de enero del 2017 (fojas 26); **ñ**) copia legalizada del acto de verificación de terreno y posesión del 21 de octubre del 2019 (fojas 29 al 34); **o**) memoria descriptiva suscrito por ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 36 al 39); **p**) plano perimétrico, lamina U-01 suscrito por ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 40); **q**) plano perimétrico, lamina P-01 suscrito por ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 41); **r**) copia de partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 43 al 57); **s**) copia de la partida registral N° 11007653 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 58 al 73, 277 al 290).

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, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01275-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre del 2023, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a las bases gráficas con la que cuenta esta Superintendencia se advertido lo siguiente:

DIAGNÓSTICO – “PREDIO” DE 39 976,20 m ² SOLICITADO EN VENTA						
CUS	Nombre predio	Titular	Doc. Registral	Sede Registral	Área comprendida en predio del Estado	Porcentaje (%)
54561	PREDIO DEL ESTADO (independizado de P.E.: 11023138 CUS 45908.	ESTADO - SBN	P.E.: 11007653	OFICINA REGISTRAL SULLANA	37 333,35	93,39 %
45908	PREDIO DEL ESTADO	ESTADO	P.E. 11023138	OFICINA REGISTRAL SULLANA	2,642.85	6,61 %
AREA TOTAL DE “EL PREDIO”					39 976,20	100,00
CUS	Nombre predio	Titular	Doc. Registral	Sede Registral	SUPERPOSICIÓN GRÁFICA PARCIAL	Porcentaje (%)
90497	OLEODUCTO - PREDIO DEL ESTADO EN SERVIDUMBRE (independizado de P.E.: 11023138 CUS 45908.	ESTADO - SBN	P.E.: 00036830	OFICINA REGISTRAL PIURA	7 202,47	18.02 %
90507	PREDIO DEL ESTADO – AREA REMAN.N° 2	ESTADO - SBN	P.E.: 11005987	OFICINA REGISTRAL SULLANA	1 217,73	3.07 %

- ii) Es preciso señalar que en el visor de la Sunarp solo se hace referencia al predio inscrito en la partida registral N° 11023138, cuyo titular es El Estado correspondiente a la Ex Hacienda La Brea y Parinas.
- iii) Recae en su totalidad en ámbito del Lote I, operadora PETRÓLEOS DEL PERÚ S.A, con contrato de licencia para la explotación de hidrocarburos, aprobado según el Decreto Supremo N° 030-2021-EM, de fecha 25.12.2021, según el Geoportal del Mapa de Lotes de Contrato PerúPetro¹; asimismo, se aprecia respecto a los pozos petroleros cercanos a “el predio” que cerca al lindero Sur Este, se ubica el pozo denominado: Túnel Este 5186 IPCO, cuya zona de seguridad afectaría aproximadamente en 3 000 m² al ámbito de “el predio”.
- iv) En la Carta Nacional 1/25 000, se aprecia gráficamente que “el predio” es atravesado longitudinalmente por un cauce o quebrada en período de estiaje prolongado, la que es apreciada en las imágenes satelitales del relieve original del terreno, según el visor Instituto Geográfico Nacional – IGN.
- v) se encuentra en el ámbito del Expediente Judicial 408-2018, con número de Legajo 516-2018, presentado con S.I. 33841-2017, mediante el cual la SBN demanda a CARLOS HERRERA SIMON Y ERNESTO PAZ CASTRO por REIVINDICACIÓN JUDICIAL ante el Juzgado Civil de Talara, el cual se encuentra en la Etapa Impugnatoria, según el Geocatastro y el aplicativo de Procesos Judiciales.
- vi) Para el cumplimiento de la causal 4), “el administrado” presenta diversa documentación, entre ella:
 - Respecto a los tributos municipales correspondientes al año 2010, “el administrado” presenta la Liquidación de Deuda del periodo 2010-2018 emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea el 16.10.2018, donde figura un monto a pagar por el año 2010, no obstante, no indica la referencia del Código Catastral de “el predio”, por lo que no es posible identificar si corresponde a “el predio”.
 - Constancia de Posesión emitida por la División de Infraestructura y Desarrollo Urbano (DIDEUR) de la Municipalidad Distrital de La Brea del 15.11.2012 y el acta de Inspección Ocular para la Instalación de Servicios Básicos emitida por el Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro y Control Territorial de la Municipalidad Distrital de La Brea del 11.11.2019, si bien se detalla los linderos y las colindancias pero no describe si el perímetro de “el predio” se encontraba cercado y además son documentos posteriores al 25 de noviembre del 2010.
 - El Acta de Inspección Judicial emitida por el Juez de Paz de Segunda Nominación Talara Anexos – Cesar A. Garay Oviedo el 19.05.2008, describe haber constatado la existencia de

¹ <https://perupetro.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=6a830a470b934f0687c8ed84c2bacacc>

un Depósito de Agregados, y menciona que el área del terreno se encuentra delimitada con estacas de fierro como hitos de referencia, el perímetro está cercado con palmeras de coco y ramas de algarrobo. De lo que se desprende que, con este tipo de cerco, no sería posible restringir el acceso de terceros distintos a quien ejerce posesión a “el predio”, ya que son elementos móviles.

vii) No cuenta con información respecto a la Zonificación.

viii) De la situación física y ocupación de “el predio”, según las imágenes del Google Earth del periodo 2007 – 2023, se precia en las imágenes del 2007 al 2013 que se ubica en zona con topografía irregular, con elevaciones y depresiones de suelo arenoso, dos quebradas con cierta vegetación propia de la zona; en la imagen del año 2011 se advierte que aproximadamente una extensión de 6 870,00 m² (18%) ubicada frente a la carretera ha sido nivelada y aparenta tener un ingreso delimitado con postes de madera, de tal manera que “el predio” está ocupado de manera parcial, el resto del terreno se aprecia sin delimitación y desocupado. En la imagen del año 2013, el predio materia de análisis mantiene su situación, no obstante, su colindante por el lindero Nor Este, ha nivelado el suelo y delimitado con cerco todo su perímetro. Mientras que en la imagen de abril del año 2023, se aprecia la totalidad de “el predio” nivelado y dentro de su ámbito la existencia de diversos sectores, que por su delimitación aparentan ser independientes entre sí; cabe indicar que los cercos frontales (Oste) y laterales (Norte y Sur) gráficamente no coinciden con los linderos de la poligonal de “el predio”, no se aprecia cerco en el lindero del fondo, por lo que es factible acceder, y viceversa, a los terrenos que colindan por ese lado (Este). La actividad o el uso aparente que se le viene dando se percibe como depósitos o almacenes, por los contenedores existentes, patios de maestranza o talleres. En ese sentido, de lo evidenciado en las imágenes satelitales proporcionadas por el aplicativo Google Earth; se aprecia que en la imagen del año 2007 al año 2011 “el predio” se encuentra desocupado y no presenta delimitación por obra civil que restrinja el acceso de manera efectiva terceros; en la imagen del año 2023, hay un cerco en el frente y en los laterales, que no coinciden con la poligonal de “el predio”, y el lindero del fondo no cuenta con cerco, hay ocupación parcial, se aprecia la existencia de diversos sectores, que por su delimitación aparentan ser independientes entre sí. No obstante, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem **v)** del considerando precedente, esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorándum N.º04628-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre del 2023, reiterado con Memorándum N.º04775-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre del 2023 sobre el estado actual del citado legajo; recibiendo la respuesta a través del Memorándum N.º 02685-2023/SBN-PP del 18 de diciembre del 2023, en el cual nos informa, que se encuentra en etapa ejecutoria que mediante Reso. N° 30 de fecha 05.05.23 Sentencia de Vista Confirma la Sentencia contenida en la Res. N° 21 de fecha 22.08.22 que declara fundada la demanda.

11. Que, asimismo, revisado el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP que obra en esta Superintendencia, se advierte respecto del CUS 54561 que consta la Ficha Técnica N° 2219-2017/SBN-DGPE-SDS del 12 de octubre del 2017 respecto de la inspección efectuada del área de 39 976,20 m², que recae parcialmente sobre CUS N° 54561 y en el CUS N° 45908 inscrito en la partida electrónica N° 11023138, observando lo siguiente: “(...) **1.** el predio es de forma irregular, en donde se encuentra la ocupación se visualiza una topografía plana producto de haber sido rellenado con material conglomerado, por el fondo del predio limita con remanente de precipicio. **2.** se realizó la supervisión del área de 39 976,20 m² y se constató que recae parcialmente sobre parte de las siguientes partidas registrales inscritas de propiedad del Estado-SBN: CUS N° 54561, inscrito en la partida electrónica N° 11007653 con un área de 37 065,60 m² (92,72%) y CUS N° 45908, inscrito en la partida electrónica N° 11023138, con un área de 2 910,60 m² (7,28%). Situado aproximadamente en el kilómetro 2 de la carretera Talara- Negritos, sector Laguna Zapotal, distrito de Pariñas, provincia de Talara y Departamento de Piura. **3.** de acuerdo a la supervisión del predio se identificó a 2 ocupantes: Ocupante 1: ocupante que solicitó la venta directa tiene un área de 16 523,43m² (41.33%). Ocupante 2: otro ocupante con un área de 5 437,04 m² (13.60%) y el resto sin ocupación por encontrarse en topografía escarpada 18015.73 m² (45.07%). **4.** del ocupante 1 se encontró un cerco perimétrico colindante a la carretera Talara- Negritos parcialmente de material metálico con cerco del mismo material y el resto de palos con alambres y no presenta con servicios básicos (luz, agua y desagüe)

(...)

12. Que, es preciso señalar que, de la lectura de citada Ficha Técnica, se consigna la solicitud de ingreso N° 33841-2017 la misma que se encuentra relacionada con el legajo indicado en el ítem v) del noveno considerando de la presente Resolución, en la cual “el administrado” tiene la condición de demandado.

13. Que, al haberse determinado que “el predio”, es de dominio privado del Estado, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto, sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. 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”); 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.

15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **viii)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth, se aprecia en la imagen del año 2007 al año 2011 que “el predio” se encuentra desocupado y no presenta delimitación por obra civil que restrinja el acceso de manera efectiva terceros; en la imagen del año 2023, hay un cerco en el frente y en los laterales, que no coinciden con la poligonal de “el predio”, y el lindero del fondo no cuenta con cerco, hay ocupación parcial, se aprecia la existencia de diversos sectores, que por su delimitación aparentan ser independientes entre sí.

16. Que, asimismo, se advierte en la inspección realizada en el ámbito que se encuentra “el predio” por los profesionales de la Subdirección de Supervisión el 05 de octubre del 2017, con CUS 54561, recogida en la Ficha Técnica N° 2219-2017/SBN-DGPE-SDS del 12 de octubre del 2017, se precisa que: **3. de acuerdo a la supervisión del predio se identificó a 2 ocupantes: Ocupante 1: ocupante que solicitó la venta directa tiene un área de 16 523,43m’ (13.60%). Ocupante 2: otro ocupante con un área de 5 437,04 m² (41.33%) y el resto sin ocupación por encontrarse en topografía escarpada 18015.73 m² (45.07%). 4. del ocupante 1 se encontró un cerco perimétrico colindante a la carretera Talara- Negritos parcialmente de material metálico con cerco del mismo material y el resto de palos con alambres y no presenta con servicios básicos (luz, agua y desagüe) (...)**”. En ese sentido, se colige que “el administrado” no ejerce la posesión de la totalidad de “el predio” toda vez que se observa de la referida ficha la existencia de otro ocupante en “el predio”; razón por la cual no cumple con los requisitos descritos en el décimo cuarto considerando de la Resolución, para proceder a una venta directa por la causal regulada en el inciso 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.

17. Que, de acuerdo a lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente Resolución.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

19. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado al haberse advertido la existencia de un cauce o quebrada que atraviesa longitudinalmente “el predio”, se volverse a requerir en venta directa por una causal distinta a la del presente procedimiento, deberá presentar el requisito establecido en el literal 4 numeral del artículo 100° de “el Reglamento”.

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, el Informe Técnico Legal N° 1435-2023/SBN-DGPE-SDDI y N° 1436-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023 y el Informe Brigada N° 01183-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **CARLOS ALBERTO HERRERA SIMÓN**, por los argumentos 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, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI