

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0751-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1235-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **BERNARDINO JOSE REYES AVILA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 43 536,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector El Castillo, distrito de Culebras, provincia de Huarmey, departamento de Ancash, 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 26 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37939-2019) **BERNARDINO JOSE REYES AVILA**, en adelante “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal regulada en el literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** certificado domiciliario emitido por la Municipalidad Distrital de Culebras el 7 de abril de 1994 (fojas 3); **c)** inspección ocular emitido por la jueza de Paz Única Nominación de Culebras el 15 de julio de 1994 (fojas 4); **d)** certificado emitido por la Municipalidad Distrital de Culebras el 15 de noviembre de 2001 (fojas 5); **e)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Culebras el 21 de agosto de 2009 (fojas 6); **f)** copia simple del oficio N° 316/2001-DR.AG.ANCASH/AG-AGRHY/D emitido por el Ministerio de Agricultura el 20 de noviembre de 2001 (fojas 7); **g)** copia simple certificado de búsqueda catastral N° 01257-2019 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de 25 de

setiembre de 2019 (fojas 9); **h**) memoria descriptiva (fojas 11); **i**) reconocimiento arqueológico superficial de campo (fojas 14); **j**) copia simple de recibo de luz emitido por Hidrandina en agosto de 2012 (fojas 16); y, **k**) plano perimétrico (fojas 17).

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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1552-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2019 (foja 19), el que concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- i. El área de 25 697,47 m<sup>2</sup> (que representa el 59.03% de "el predio") inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11028159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 102493.
- ii. El área restante en tres sectores (Sector 1= 9 587.78 m<sup>2</sup>, Sector 2= 5 461.32 m<sup>2</sup> y el Sector 3= 2 789,43 m<sup>2</sup>) sin continuidad física que suman un total de 17 838, 53 m<sup>2</sup> (que representa el 40.97% de "el predio") en ámbito sin antecedente registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- iii. El área de 401,33 m<sup>2</sup> (que representa el 0.92 % del Sector 1) recae en ámbito de Zona de Dominio Restringido.
- iv. "El predio" se encuentra en ámbito de la concesión Minera denominada "PHOENIX 20" cuyo titular es Minera MAPSA S.A., con código N° 010210116, situación vigente, en estado titulado.
- v. "El predio" se encuentra sobre vía vecinal que se articula con la Panamericana Norte, se advierte, que la planimetría de la vía difiere de la realidad física por lo que no es posible estimar el área de afectación de esta, asimismo se desconoce el derecho de vía, de ser necesario se realizara la consulta a la entidad competente.

#### **<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.

(...)

- vi. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta se informa que los datos consignados son insuficientes para correlacionar con “el predio”.
- vii. Se constato que el plano de zonificación de la Municipalidad de Culebras no ha sido publicado, por lo que no se puede determinar la compatibilidad de “el predio”.
- viii. De la evaluación del cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por vivienda de material noble y precaria el 5% información contrastada por la ficha técnica N° 1044-2015/SBN-DGPE-SDPAE y las fotos de Street view de enero de 2015 no está delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, en su interior se visualiza una trocha carrozable y la ocupación dataría desde mayo de 2010.

**10.** Que, en atención a lo señalado en el ítem v) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 081-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2020 (fojas 24), reiterado con los Oficios N° 1531-2020/SBN-DGPE-SDDI, N° 2280-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 1901-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2020, 7 de setiembre de 2020 y 17 de mayo de 2021 (fojas 28, 30 y 32 respectivamente), solicitó a la Municipalidad Distrital de Culebras informe lo siguiente: i) si “el predio” recae dentro de secciones viales; y, ii) de ser el caso precisar la medida del ancho de la sección vial en el que recaería; 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.

**11.** Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con zona de dominio restringido, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”) con Oficio N° 081-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2020 (fojas 26), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con “el predio”.

**12.** Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio N° 0283/21 del 3 de marzo de 2020 (S.I. N° 06166-2020) (foja 34), informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM); sin embargo, visto las imágenes satelitales de la zona, el área en consulta se encontraría dentro de la misma.

**13.** Que, en virtud de la documentación remitida por la DICAPI y con el objetivo de actualizar el diagnóstico técnico descrito en el noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1136-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2021 (fojas 36), el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Sobre la situación física y de ocupación según imagen satelital de julio de 2020, cobertura disponible más reciente, verificando que “el predio” se ubica en la margen izquierda de la Carretera Panamericana Norte Huarmey –Chimbote, de naturaleza eriaza y sin delimitación física, al interior colindando con la carretera existen construcciones dispersas que significa un incremento mínimo respecto a lo identificado en la imagen satelital de julio de 2019, asimismo, una trocha carrozable que lo atraviesa y que es un acceso a la zona playa, en razón de lo cual, se afirma que se encuentra dentro del rango de 1% a 5% de ocupación señalado en el Informe Preliminar N° 1552-2019/SBNSDDI.
- ii. De la evaluación técnica realizada, se ha verificado que se mantiene vigente y sin variación alguna en todos sus extremos, el análisis y conclusiones de los aspectos de titularidad y libre disponibilidad, desarrollados en el Informe Preliminar N°1552-2019/SBN-DGPE-SDDI en atención a la solicitud de venta directa formulada por “el administrado”.

**14.** Que, en relación al área de 401,33 m<sup>2</sup>, que representa el 0,92% de “el predio”, no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento toda vez que se hace indispensable

---

<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.

contar con la línea de alta marea (LAM) a fin de determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio”, respecto a la zona de playa y zona de dominio restringido, pues con ello se determinará la competencia de esta Superintendencia, respecto a la disposición de áreas que se encuentran comprendidas en la Zona de Dominio Restringido; la libre disponibilidad y la norma aplicable (normativa especial de SBN o normativa especial de playas).

**15.** Que, en tal sentido, al haberse determinado que el área de 25 697.47 m<sup>2</sup> se encuentra inscrito en la partida registral N° 11028159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma y el área 17 437.20 m<sup>2</sup> que se encuentra sin inscripción registral, por lo tanto, “el área disponible” es 43 134.20 m<sup>2</sup> de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, lo que se detalla 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”)

**16.** Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem vii) e ítem i) del noveno y décimo tercer considerando de la presente Resolución respectivamente, según las imágenes satelitales de Google Earth<sup>3</sup> el “predio” se encuentra parcialmente ocupado por vivienda de material noble y precaria el 5% información contrastada por la ficha técnica N° 1044-2015/SBN-DGPE-SDAPE y las fotos de Street view de enero de 2015 no está delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, en su interior se visualiza una trocha carrozable y la ocupación dataría desde mayo de 2010.

**17.** 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.

**18.** Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1552-2019/SBN-DGPE-SDDI e Informe Preliminar N° 1136-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre mayo de 2010 a julio de 2019 “el área disponible” se encuentra parcialmente ocupado en un 5% en comparación con el área total de “el predio” y sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros. Asimismo, los indicios de ocupación datarían de mayo de 2010 en 1% a partir de este año al 2019 se visualiza ocupación progresiva al 5%; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**19.** 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.

---

<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.

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 sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 756-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1045-2021/SBN-DGPE-SDDI del x de agosto de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **BERNARDINO JOSE REYES AVILA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Patrimonio Estatal, 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**