

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0016-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1099-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JARRY JUAN GARCÍA CUADROS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 198 675,89 m² (19,87 ha), ubicado en el sector Carretera Talara - Sullana (ENACE) en el distrito La Brea, provincia 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/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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI"), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 24 de octubre del 2022 (S.I. N° 28207-2022) por **JARRY JUAN GARCÍA CUADROS** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77 del Decreto Supremo Nro. 007-2008-VIVIENDA (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del recibo de cancelación emitido el 18 de enero de 2022 por la Municipalidad Distrital La Brea (fojas 3); **b)** copias legalizadas de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2015 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea (fojas 4-5); **c)** copias legalizadas de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2016 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea (fojas 6-7); **d)** copias legalizadas de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2017 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea (fojas 8-9); **e)** copias legalizadas de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2018 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea (fojas 10-11); **f)** copias legalizadas de la declaración jurada del

impuesto predial (PU y HR) del año 2019 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea (fojas 12-13); **g**) copias legalizadas de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2020 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea (fojas 14-15); **h**) copias legalizadas de la declaración jurada del impuesto predial (PU y HR) del año 2021 emitido por la Municipalidad Distrital La Brea (fojas 16-17); **i**) copia de formulario único de edificación –FUE (fojas 18-29); **j**) plano de cerco perimétrico suscrito por Ing. Civil Rubén Rimeró Rodríguez, lamina P-01 (fojas 30-31); **k**) copia de constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital La Brea del 20 de diciembre del 2013 (fojas 32); **l**) copia de constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital La Brea del 29 de diciembre del 2017 (fojas 33); **m**) copia de constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital La Brea del 25 de octubre del 2021 (fojas 34); **n**) copia de la Resolución de Licencia de edificación Nro. 212-12-2021/MDLB-GIDEUR del 23 de diciembre del 2021 (fojas 35); **ñ**) copia de la Resolución de Gerencia Nro. 005-2022-MDLB/GAT (fojas 36-37); **o**) copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 20 de junio del 2022 (fojas 38-40); **p**) memoria descriptiva de lote de terreno suscrito por ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 41-42); **q**) plano de ubicación y localización suscrito por ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 43); **r**) copia de plano perimétrico suscrito por ingeniero civil Pedro José Ripalda Faning (fojas 44); **s**) copia simple de acta de inspección judicial de constatación de posesión emitida el 08 de enero del 2019 por Juez de Paz (fojas 45); **t**) copia simple de acta de inspección judicial de constatación de posesión emitida el 14 de diciembre del 2018 por Juez de Paz (fojas 46); **u**) copia simple de acta de inspección judicial de constatación de posesión emitida el 21 de agosto del 2017 por Juez de Paz (fojas 47); **v**) copia simple de acta de inspección judicial de constatación de posesión emitida el 01 de agosto del 2016 por Juez de Paz (fojas 48); **w**) copia simple de acta de inspección judicial de constatación de posesión emitida el 08 de junio del 2015 por Juez de Paz (fojas 49); **x**) copia simple de acta de inspección judicial de constatación de posesión emitida el 08 de junio del 2010 por Juez de Paz (fojas 50); **y**) acta de inspección judicial de constatación del 16 de julio de 2004 (fojas 51); **y, z**) acta de inspección judicial de constatación del 15 de julio de 2000 (fojas 52).

4. Que, tal cómo se indicó en el considerando anterior “el administrado” sustenta su pedido de venta directa respecto de “el predio” en la causal d) del artículo 77 del Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, el cual ha sido derogado por el Decreto Supremo 008-2021/VIVIENDA; razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar su pedido teniendo en cuenta para ello los requisitos regulados por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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, 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”).

6. 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 artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01655-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022 y el Informe Preliminar N° 00008-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2023, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 180 010,77 m² (90,61% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, se encuentra inscrito en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 45908, de la que se continuará la evaluación.
- ii) 18 663,53 m² (9,39% de “el predio”) se encuentra inscrito en la partida registral N° 11027689 de la Oficina Registral de Sullana, a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Área del Perú, con CUS N° 59205.
- iii) De la lectura de la partida registral N° 11023138 (210 págs.) a la fecha del presente informe, se advierte que ha sufrido diversas independizaciones en aplicación a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; por lo que no ha sido posible determinar el área, linderos y medidas perimétricas que corresponden al área remanente.
- iv) “El predio” se superpone parcialmente en 195 676,70 m² (98,49%), con la Concesión Minera N° 700003020, denominada “Grupo Beraca 2020 I” en estado titulado, cuyo titular es Sara Lysbeth Reyes Zapata, según geovisor del INGEMMET.
- v) “El predio” se encuentra en ámbito del Lote “IV” con contrato de explotación por la compañía operadora UNNA ENERGIA S.A; asimismo, no se visualizan pozos petroleros en el interior, según el visor de Petro Perú.
- vi) Para el cumplimiento de la causal 4), “el administrado” presenta diversa documentación, entre ellas, el acta de inspección judicial de constatación de fecha 15 de julio del año 2000, el acta de inspección judicial de constatación 16 de julio del año 2004 y acta de inspección judicial de constatación 08 de junio del año 2010 que han sido emitidos por el Juez de Paz de la Urbanización de Talara y Anexos, Ricardo Panta Cruz, que describe un terreno de 175 116,51 m² y un perímetro de 2 315,28 ml, ubicado en el sector Carretera Talara - Sullana, distrito La Brea, cuyos linderos son: Por el lado sur con propiedad de terceros, por el este con trocha carrozable, por el oeste con propiedad de terceros trocha, por el norte carretera. En atención a lo expuesto, se observa que la ubicación es concordante con lo solicitado; sin embargo, el área consignada difiere de lo solicitado, siendo que los datos son insuficientes para realizar la correlación con “el predio”.
- vii) En relación a los otros documentos presentados, se prescinde de su valoración, toda vez que han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- viii) De la situación física y ocupación de “el predio”, según las imágenes del Google Earth de fechas 21.07.2009, 17.12.2013, 14.06.2016 y 05.01.2022, se observa totalmente desocupado, en su interior se visualiza cercos perimétricos y trochas carrozables. No se observa que se encuentre delimitado por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros.
- ix) De la información contenida en la Ficha Técnica N° 0217-2022/SBN-DGPE-SDS del 22 de abril del 2022 respecto del área de 160 762,01 m² (área 7), se advierte que *“se encuentra delimitada por montículos de arena y desmonte, siendo que en su interior existe una edificación pequeña de material noble, así como un contenedor color blanco, estructuras metálicas apiladas un área con plantaciones delimitada con palos, alambres de púas y malla raschet; cabe señalar que la citada área no cuenta con servicios básicos y durante la inspección no se ubicó a ninguna persona que brinde mayor información”*. Precizando que “el

predio” se superpone parcialmente en 135 791,33 m² (68,35%) con el área inspeccionada conforme al Plano Perimétrico N°632-2022/SBN-DGPE-SDS del 04 de mayo del 2022.

11. Que, en relación al área de 18 663,53 m² (9,39% de “el predio) señalada en el ítem **ii)** del décimo considerando, ha quedado determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es competente para realizar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56¹ de “el Reglamento”.

12. Que, en virtud a lo señalado en el considerando anterior de la presente Resolución, corresponde que esta Subdirección se pronuncie respecto de la solicitud de venta directa, en relación al área de 180 010,77 m² (90,61%) (en adelante “área resultante”).

13. Que, en ese sentido, al haberse determinado que “el área resultante”, es un predio de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el 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 décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth de fechas 21.07.2009, 17.12.2013, 14.06.2016 y 05.01.2022 se observa que “el predio” se encuentra totalmente desocupado, en su interior se visualiza cercos perimétricos y trochas carrozables. No se observa que se encuentra delimitado por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros, en tanto de acuerdo a la inspección realizada, al área de 160 762.01 m² que se superpone en 135 791,33 m² (68,35%) con “el predio”, por los profesionales de la Subdirección de Supervisión de fecha 22 de abril de 2022, CUS N° 45908 recogida en la Ficha Técnica N° 0217-2022/SBN-DGPE-SDS del 04 de mayo del 2022, en el cual se precisa que *“se encuentra delimitada por montículos de arena y desmonte, siendo que en su interior existe una edificación pequeña de material noble, así como un container color blanco, estructuras metálicas apiladas un área con plantaciones delimitada con palos, alambres de púas y malla raschet; cabe señalar que la citada área no cuenta con servicios básicos y durante la inspección no se ubicó a ninguna persona que brinde mayor información.”*

16. Que, en ese sentido, se colige que “área resultante” que forma parte de “el predio” se encuentra desocupado y no cuenta con delimitación de carácter permanente que restringe el acceso de terceros; quedado demostrado que “el administrado” no ejerce la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010; motivo por el 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, en atención a las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el área de 18 663,53 m² (9,39%) no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN; y, **b)** el área de 180 010,77 m² (90,61%) no cumple con los requisitos descritos en el inciso 4) del artículo 222 de “el Reglamento para proceder a una venta directa;

¹ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

por lo que deberá declararse improcedente la pretensión de “el administrado” y disponerse el archivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente Resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

19. 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”.

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 de Organización y Funciones de la “SBN” aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 0010-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero del 2023 y el Informe Brigada N° 00006-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JARRY JUAN GARCÍA CUADROS**, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI