

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0003-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 710-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LA BREA BENDITA**, representada por Osmar Jair Ruiz Garrido, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio denominado "Lote A" con un área de 12 466,44 m², ubicado en el 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 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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 03 de julio de 2023 (S.I. 17022-2023), la **ASOCIACIÓN LA BREA BENDITA**, representada por Osmar Jair Ruiz Garrido (en adelante, "el Administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", señalando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** legalización de libro de actas por el Juzgado de Paz del 30 de junio de 2020 (fojas 1); **2)** Memoria descriptiva del lote de terreno (fojas 3); **3)** Plano de Ubicación y Localización – UL, Plano Lotización, Plano perimétrico (fojas 4); **4)** Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 5); **5)** Memorial de los vecinos poseedores de la Brea Bendita (fojas 7 y 8); **6)** Padrón de Asociados (fojas 11 y 12); **7)** Memoria descriptiva de la Habilitación Urbana (fojas 9 al 11); y, **8)** Inscripción en la SUNAT de la Asociación La Brea Bendita (fojas 13).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01145-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2023 (fojas 14 al 17), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, Geocatastro SBN y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio”, se encuentra superpuesto en su totalidad en ámbito mayor del predio matriz identificado como “Hacienda La Brea y Pariñas”, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, asignado con el Código Único SINABIP CUS N° 45908.
- ii) Considerando que “el predio” es ribereño al mar, se ha verificado las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 07/05/2021, advirtiéndose que el borde del litoral constituye un acantilado característico natural que rompe con la continuidad geográfica, por lo que, según artículo 6 del Reglamento D.S. 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.
- iii) Consultado el Geoportal de Mapa de Lotes de Contrato Perúpetro, se visualiza que “el predio” recae en su totalidad en el lote VII, con contrato de explotación dado a favor de la empresa SAPET DEVELOPMENT PERÚ INC – SUCURSAL DEL PERÚ con fecha de suscripción 10 de abril de 2000, aprobado mediante el Decreto Supremo 005-2000-EM. Asimismo, consultado la base de Pozos de PERUPETRO que obra en la base temática de la SBN, se advierte que sobre “el predio” existen dos (2) pozos petroleros por certificar denominados: Golf P25A3 y GOLF P25A X2. Cabe indicar que, los pozos según lo regulado en el artículo 105° del Reglamento de Actividades de Exploración y Explotación de Hidrocarburos, aprobado por D.S. N°032-2004-EM, la distancia mínima a una construcción es de 100 metros de radio, constituyendo una faja de terreno de seguridad y mantenimiento de la dicha infraestructura.

- iv) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que en abril de 2020 se encontraba desocupado; mientras que en la imagen de abril 2021 se observa la presencia de un aproximado de 26 edificaciones pequeñas, por lo que se infiere, la existencia de una lotización que abarca aproximadamente 2 000 m² (16,04% de su extensión), condición de ocupación que se mantiene en la imagen satelital más reciente de mayo del 2021; no existe delimitación física que restrinja el acceso de terceros diferente al que dice ejercer posesión, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen.

11. Que, respecto al ítem iii) del considerando precedente, se advierte que “el predio” recae sobre dos (2) pozos petroleros por certificar denominados: Golf P25A3 y GOLF P25A X2, razón por la cual, se hace de conocimiento que el artículo 105° del Reglamento de Actividades de Exploración y Explotación de Hidrocarburos, aprobado por D.S. N°032-2004-EM, indica que la distancia mínima a una construcción es de 100 metros de radio, constituyendo una faja de terreno de seguridad y mantenimiento de la dicha infraestructura.

12. Que, a mayor abundamiento, esta Subdirección en el Expediente N° 040-2022/SBNSDDI, realizó una consulta al Ministerio de Energías y Minas con Oficio N° 1930-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo de 2023, sobre los pozos petroleros denominados: i) ORGAN N 10311; y, ii) ORGAN N 1362, si estos restringirían y/o limitarían la disposición de un predio, tomando en consideración lo prescrito en el Artículo 113°[1] del Reglamento de Actividades de Exploración y Explotación de Hidrocarburos, aprobado por el Decreto Supremo N° 032- 2004-EM. Dicho requerimiento fue atendido con Oficio N° 946-2023/MINEM-DGH presentado el 28 de junio de 2023 (S.I 16665-2023) con el cual el Ministerio traslada un informe de la empresa CNPC que señala que cualquier adjudicación de predio que se superpongan en las ubicaciones y zonas de seguridad de los pozos, constituyen una interferencia al desarrollo de las actividades de extracción, comprometiendo la producción petrolera asociada a dichos pozos.

13. Que, de lo expuesto se colige que habría una interferencia para disponer sobre el área que recae sobre pozos petroleros, motivo por el cual, se reformula el área de “el predio”, quedando un área disponible de 3 322,24 m² (26,65% de “el predio”), de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que esta Subdirección continuo con la evaluación de la causal invocada del petitorio, inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, de la revisión de la solicitud se advierte que “el administrado” no ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa con documentación sustentadora de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante Oficio N° 05252-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2023 (fojas 19 al 20), se solicitó a “el Administrado” lo siguiente:

- a) Deberá confirmar si continuar con el procedimiento de venta directa sobre el área disponible.
- b) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.
- c) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- d) Deberá señalar la calidad de apoderado o representante legal, asimismo deberá indicar la partida registral del registro correspondiente donde conste inscrita su constitución.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (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”).

15. Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 30 de noviembre de 2023, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa, en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **19 de diciembre de 2023**.

16. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de acuerdo con el Art. 54° del “ROF de la 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 aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0006-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero del 2024 y el Informe de Brigada N° 00003-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por la **ASOCIACIÓN LA BREA BENDITA**, representada por Osmar Jair Ruiz Garrido, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

CUARTO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI