

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1014-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° **293-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH ROSALES VILCHEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 186,445.62 m², ubicado en el sector denominado Carretera Panamericana Norte, distrito de Pariñas, 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 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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de marzo del 2024 (S.I. N° 06327-2024) **ELIZABETH ROSALES VILCHEZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA¹, norma que a la fecha se encuentra derogada, Por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal 4) del artículo 222° del Reglamento de la Ley 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento") (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** constancia de posesión N° 190-07-2018-SGDU-MPT emitido por la Municipalidad Provincial Talara el 8 de julio de 2018 (fojas 2; 20); **b)** certificado

¹ 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.

de búsqueda catastral emitido por la SUNARP (fojas 3); **c)** memoria descriptiva (fojas 9); **d)** plano de ubicación y localización (fojas 15); **e)** plano perimétrico (fojas 17); **f)** acta de inspección judicial de 12 de noviembre de 2014; 22 de junio de 2017; 10 de abril de 2018; 01 de setiembre de 2000; 13 de julio de 2004 (fojas 19; 24 al 27); y, **g)** constancia de posesión N° 315-11-2019-SGDU-MPT emitido por la Municipalidad Provincial Talara el 15 de noviembre de 2019 (fojas 22).

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° DIR00002-2022/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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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 ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 495-2024/SBN-DGPE-SDDI de 3 de abril de 2024 (fojas 28) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. La poligonal obtenida del desarrollo de las coordenadas (93 612,28 m²), se encuentra desplazada hacia el sur aproximadamente 4 km de su ubicación real representada en la documentación técnica, por lo que se procedió a ubicarlo de manera referencial según su ubicación real.
- ii. Recae totalmente dentro de un ámbito de mayor extensión denominado “Ex Hacienda la Brea y Pariñas”, inscrito en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 45908.
- iii. Recae totalmente sobre el Lote Petrolero VI, con operadora Petróleos del Perú S.A. PETROPERU SA para el servicio de explotación de hidrocarburos; asimismo, no se han verificado existencia de pozos petroleros ni otras instalaciones destinadas a dicho servicio.
- iv. Recae totalmente dentro del ámbito de la concesión minera denominada Grupo Beraca 2020 IV con código N° 700006620, cuyo titular es Sara Lysbeth Reyes Zapata, de estado titulado.
- v. “El predio” colinda por el norte con la Quebrada Honda (Ollos), por lo que existiría posible afectación de bien de dominio hidráulico, debiendo “la administrada” **presentar el pronunciamiento del ANA según lo establecido en el numeral 4) del art. 100 de “el Reglamento”**.

- vi. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, las actas de inspección judicial de constatación de fecha 01 de setiembre del año 2000 y de 13 de julio del 2004 consignan información genérica sobre el área de “el predio” por lo que no se puede establecer su correspondencia indubitable con el mismo.
- vii. Según visualización de las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que “el predio” es de naturaleza eriaza, de topografía plana, con suelo de pendiente suave y arenoso; en su interior se visualizan cursos de agua que desembocan en la quebrada colindante y vegetación propia de la zona; se encuentra sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros y desocupado, salvo la existencia de una edificación por su lado Noroeste, colindante a la carretera, cuyo inicio de construcción es de diciembre 2020, previamente se visualizaban indicios de construcciones. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth del periodo 2009-2023.

10. Que, se ha determinado que el área de “el predio”, constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

11. Que, en atención a ello, mediante Informe Preliminar N° 566-2024/SBN-DGPE-SDDI de 19 de abril de 2024 (fojas 33), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- a) Constancia de posesión N° 190-07-2018-SGDU-MPT y N° 315-11-2019-SGDU-MPT emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara el 8 de junio de 2018; 15 de noviembre de 2019; Actas de inspección judicial emitidos por el Juzgado de Paz el 12 de noviembre de 2014; 22 de junio de 2017; 10 de abril de 2018; han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, los referidos documentos no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión y antigüedad de “el predio”.
- b) Actas de inspección judicial emitidas por el Juzgado de Paz el de 01 de setiembre de 2000 y 13 de julio de 2004; si bien han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, sin embargo, no cuentan con información técnica que permita corroborar fehacientemente su correspondencia con “el predio”, por lo que no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”.

En ese sentido, toda vez que fundamente su solicitud en virtud del literal 4) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, deberá adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada.

- Por otro lado, de lo detallado en el ítem i) del Informe preliminar, descrito en el décimo considerando, se ha rectificado el desplazamiento de “el predio”, por lo que la ubicación y evaluación técnica, es de carácter referencial sujeto a la presentación de nuevos documentos técnicos que rectifique las deficiencias de las coordenadas de georreferenciación.

En su defecto a fin de tener la certeza de la ubicación exacta de “el predio” y realizar la evaluación técnica resulta necesario que presente lo siguiente:

- 1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
 - 2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
 - 3. 3Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- Asimismo, de acuerdo al artículo 100° de “el Reglamento”, deberá adjuntar:
 - La **Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado.**
 - Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, **se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.**

12. Que, por lo antes expuesto y toda vez que “el predio”, esta Subdirección emitió el Oficio N° 01740-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril del 2024 (fojas 40) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10)

días hábiles, más el término de la distancia (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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 16 de mayo del 2024, siendo recibida por “la administrada”, motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en el inciso 21.4², del artículo 21 del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”. 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 31 de mayo del 2024.**

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “la administrada” 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 inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente 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.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 566-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1048-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ELIZABETH ROSALES VILCHEZ** por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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° 18.1.1.4

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² **21.4.** La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.