



## **RESOLUCIÓN N° 1056-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de noviembre del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 835-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ VICTOR PECHE UNTOL**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de área de 320 m<sup>2</sup> ubicado frente a la Urbanización Faustino Piaggio, 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de julio de 2021 (S.I. N° 18248-2021), **JOSE VICTOR PECHE UNTOL**, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA que a la fecha se encuentra derogado por “el Reglamento” (fojas 38). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 1); **2)** copia de plano ubicación y de localización suscrito por el ingeniero Ivan Silupú Sernaque con CIP 184147 (fojas 3); **3)** copia de memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Ivan Silupú Sernaque con CIP 184147(fojas 4); **4)** copia simple del Acta de Inspección Ocular y Constancia de Posesión del terreno de forma continua pública y pacífica de fecha 23 de noviembre de 2001,

emitido por el Juzgado de Paz de Única Nominación de San Pedro Talara (fojas 5); **5)** copia de constancia de posesión N° 179-3-2015-GDT-MPT de fecha 04 de marzo del 2015, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 7); **6)** copia de Ficha RUC: 10096198723 (fojas 8); **7)** copia de Protocolo de pruebas eléctricas (fojas 9); **8)** copia de Certificado N° 533256 (fojas 10); **9)** copia de Resolución de Gerencia 641-08-2014-GSP-MPT del 14 de agosto de 2014, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara (Fojas 11); **10)** copia de plano de ubicación suscrito por arquitecta Aura Saona Madrid (Fojas 12); **11)** copia de plano de localización suscrito por el ingeniero Jorge Luis Yacilo Siancas con CIP 64990 (fojas 13); **11)** copia de plano perimétrico suscrito por el ingeniero Jorge Luis Yacilo Siancas con CIP 64990 (fojas 14); **12)** copia de recibo del 01 de agosto de 2021, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 15); **13)** copia de contrato de suministro de energía eléctrica (fojas 16); **14)** copia de boletas de venta N° 009753 (fojas 17); **15)** copia de Certificado de inspección técnica de seguridad en defensa civil básica N° 0162-2014 del 13 de agosto de 2016, emitido por el Comité Provincial de Defensa civil de Talara (fojas 18); **16)** copia del plano de localización suscrito por el ingeniero Jorge Luis Yacilo Siancas con CIP 64990 (fojas 19); **17)** copia de Recibo del servicio de energía eléctrica N° 007-04439342 (fojas 20); **18)** copia de certificado de fumigación (fojas 21); **19)** copia de Búsqueda Catastral, expedido el 09 de agosto del 2011, emitida por la Oficina Registral de Piura (fojas 22); **20)** copia de la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 24); **21)** copia de constancia para energía eléctrica N° 392-10-2014-GDT-MPT del 27 de octubre de 2014, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 26); **22)** copia de Resolución de Gerencia 641-08-2014-GSP-MPT del 14 de agosto del 2014, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 28); **23)** copia del Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Defensa civil Básica N° 0162-2014 del 13 de agosto de 2016, emitido por el Comité Provincial de Defensa Civil de Talara (fojas 29); **24)** copia de Resolución Jefatural N° 156-08-2015-OAT-MPT del 03 de agosto del 2015, emitida por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 30); y, **25)** copia de reporte detallado de pagos con código municipal 212387 del 13 de julio de 2021, emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (Fojas 32).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalada en la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “el administrado” en su requerimiento invoca la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello la causal regulada en el inciso 3) del artículo 222<sup>o1</sup> de “el Reglamento”.

6. 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.

#### **<sup>1</sup>Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

**3. Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

7. Que, el procedimiento 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”.

8. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01273-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2021 (fojas 42 a 47), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en 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 - Superintendencias de Bienes Nacionales; asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 45908.
- ii) Recae en su totalidad en ámbito del Lote I, operadora GRAÑA Y MONTERO PETROLERA S.A. GRAÑA Y MONTERO, de fecha de suscripción 27/12/1991, con contrato de explotación, por otro lado, no se advierten pozos petroleros en el ámbito de “el predio”, ni cercano en un rango de 100 metros.
- iii) El Acta de Inspección ocular y constatación de posesión del terreno en forma continua, pública y pacífica del 27 de noviembre del 2001, expedida por el Juzgado de Paz de Única Nominación San Pedro – Talara, no corresponde a “el predio”, asimismo otros documentos han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 201. 0Según el Sistema de Información Geológico y Catastral Minero - GEOCATMIN - desarrollado por INGEMMET, se encuentra en ámbito del derecho minero vigente de sustancia no metálica, denominado ADRIANA NICOLL IV con código N° 700005411.
- iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” se encuentra en zona urbana, presenta topografía plana, ocupado por edificación de 56 m<sup>2</sup> (17,5%) y en el resto del área se visualiza vehículos de carga, localizándose dentro de un área cercada de mayor extensión, siendo los indicios de ocupación posterior a abril del 2013. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth del 21/07/2009 al 11/04/2021. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
- v) Presenta la Zonificación de Zona de Recreación Pública – ZRP, según el Plan de Usos de Suelo 1999 - 2012, aprobado por OM N° 01-02-2000-MPT del 03-03-2000.
- vi) Se recomienda que “el administrado” valide la ubicación de “el predio” según imagen satelital, dado que es posible el desplazamiento de la poligonal de “el predio” por deficiencias de coordenadas consignadas en el Plano de Ubicación – Localización, de ser el caso, presente nuevo plano

perimétrico rectificando deficiencias

11. Que, en virtud de lo advertido en el ítem **vi**) está Subdirección mediante Oficio N° 04427-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de octubre de 2021 (fojas 48), en adelante “el Oficio”, esta Subdirección solicitó a “el administrado” lo siguiente:

- a. VALIDAR la ubicación de “el predio” para ello tenga en cuenta las imágenes satelitales que figuran en el Anexo 1 de “el Oficio”; o de ser el caso;
- b. Presentar nueva documentación técnica teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:
  - 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;
  - Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
  - Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Para lo que se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de (2) días hábiles, 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 de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

12. Que, “el Oficio” fue notificado el **07 de octubre de 2021**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4<sup>2</sup> del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **26 de octubre del 2021**.

13. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

1. Que, mediante escrito presentado el 05 de noviembre del 2019 (S.I. N° 28813-2021) (fojas 53), es decir fuera del plazo otorgado, “el administrado” pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación; sin embargo, de acuerdo al marco legal descrito en el párrafo precedente, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa disponiéndose 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.

---

<sup>2</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación  
20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)

2. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 01130-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1428-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSE VICTOR PECHE UNTOL**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**