

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1309-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° **978-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARIO EDGAR SAAVEDRA FIGUEROA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área 5 000 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de La Brea, provincia Talara, 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 02 de agosto de 2022 (S.I. N° 20153-2022) (fojas 1 al 6), **MARIO EDGAR SAAVEDRA FIGUEROA**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal d) del artículo 77 del D.S.007-2008/VIVIENDA, normativa derogada a la fecha de la presentación de la solicitud de venta directa. Para tal efecto adjuntan, la documentación siguiente: **i)** copia legalizada de Documento Nacional de Identidad (fojas 7); **ii)** constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de La Brea-Negritos el 27 de diciembre de 2013 y 17 de diciembre de 2015 (fojas 9, 11); **iii)** certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Sullana el 16 de diciembre de 2021 (fojas 13 al 15); **iv)** memoria descriptiva (fojas 16); **v)** plano perimétrico (fojas 20); **vi)** plano de ubicación (fojas 22); y, **vii)** acta de inspección judicial de constatación emitido por Juez de Paz Única Nominación Urbanización Popular Talara el 15 de julio de 2000 (fojas 24).

4. Que, en ese contexto conforme a la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento" corresponde adecuar los procedimientos a la normativa vigente. En tal sentido se

adecua el presente procedimiento a la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”: **“Otros supuestos de posesión:** *Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.*

5. 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.

6. 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.

7. 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”).

8. 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”.

9. 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.

10. 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.

11. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01153-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2022 (fojas 25), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Recae en el ámbito de mayor extensión denominado “Ex Hacienda La Brea y Pariñas”, inscrito a favor del Estado Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida

registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.

- ii) Está afectado en 204,23 m<sup>2</sup> (que representa el 4,08% de “el predio”) por el derecho de vía del trazo del Oleoducto – Lote Z2B, con contrato de explotación por la empresa Savia Perú S.A., hasta el,15.11.2023.
- iii) Se encuentra superpuesta en un área aproximado de 106,39 m<sup>2</sup> (que representa el 2,13% de “el predio”) con una vía clasificada como PI-518 de la Red Vial Vecinal de Trayectoria: EMP. PI-101 (DV. NEGRITOS) - EMP. PI-101 (EL TAMBO).
- iv) Se encuentra superpuesto en un área de 2 185,66 m<sup>2</sup> (43,71%) con el ámbito incorporado al Portafolio Predial del Estado con código 1294-2020.
- v) “El administrado”, presenta acta de inspección judicial de constatación otorgada por el juez de paz de única nominación urbanización popular talara de fecha 15.07.2000 en que se consigna una la posesión de un predio de 5000 m<sup>2</sup>, el cual no se puede determinar la correspondencia con “el predio” toda vez que no consigna elementos técnicos para su ubicación; asimismo presenta constancias de posesión de fecha 27.12.2013 y 17.12.2017 otorgadas por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos, a favor de “el administrado”, cuyas coordenadas consignadas no corresponden a “el predio” en ubicación y área de lo solicitado.
- vi) “El predio”, se ubica en un ámbito de naturaleza eriaza y topografía plana y totalmente desocupado como se puede apreciar también en la imagen del Street view del 2003.

12. Que, respecto al área de 204.23 m<sup>2</sup> (que representa el 4.08% de “el predio”), al haberse determinado que se superpone con derecho de vía del trazo del Oleoducto – Lote Z2B y el área de 106,39 m<sup>2</sup> (representa el 2,13 % de “el predio”), por cuanto se superpone con una vía clasificada como PI-518 de la Red Vial Vecinal de Trayectoria: EMP. PI-101 (DV. NEGRITOS) - EMP. PI-101 (EL TAMBO), área que corresponde a zona de vía; por lo que, no es posible evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta.

13. Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área de 4 689.38 m<sup>2</sup> (93.79% de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 4)<sup>1</sup> 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”).

15. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- o Las constancias de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea Negritos N° 166-13, N° 187-15 de 27 de diciembre de 2013 y 17 de diciembre de 2015 respectivamente, han sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acreditan formalmente la antigüedad en “el predio”.
- o El acta de inspección judicial de constatación emitido por el Juez Ricardo Panta del Juzgado de Paz Única Nominación de Talara el 15 de julio de 2000, esta no describe datos técnicos exactos que permita determinar la ubicación de “el predio”, por lo que, no resulta posible determinar su correspondencia con éste.

**<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:

(...)

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

16. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 03464-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2022 (fojas 31) (en adelante “el Oficio 1”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica sobre el “área disponible”; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 4) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **iii)** deberá adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, **iv)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; 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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, “el Oficio 1” fue notificado el 5 de octubre de 2022 (fojas 34), el cual fue recibido Ginny Benites Montero identificada con DNI N° 40181509, quien indicó ser la esposa, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “el administrado” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 21 de octubre de 2022.**

18. Que, mediante Oficio N° 3497-2022/SBN-DGPE-SDDI de 4 de octubre de 2022, esta Subdirección solicito al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (en adelante “OSINERGMIN”) informe lo siguiente: **a)** Indique y/o confirme los datos técnicos de la línea de transmisión de energía eléctrica que atraviesa “el predio” (denominación de la red de tensión, KV, tipo de instalación, entre otros); **b)** Indique si existe alguna restricción para disponer “el predio”.

19. Que, mediante escrito s/n presentado el 15 de octubre de 2022 (S.I. N° 27342-2022), dentro del plazo “el administrado” solicita una ampliación de plazo para subsanar las observaciones por lo cual mediante Oficio N° 4037-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2022 (fojas 48) (en adelante “Oficio 2”) se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio 1”, el cual fue notificado el 21 de octubre de 2022, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 9 de noviembre de 2022**

20. Que, mediante escrito presentado el 07 de noviembre de 2022 (S.I. N° 29841-2022) (fojas 50), “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **i)** constancia de posesión emitido por la Municipalidad distrital de La Brea – Negritos el 25 de agosto de 2009 (fojas 52); **ii)** memoria descriptiva (fojas 53); **iii)** plano de ubicación y localización (fojas 54); **iv)** plano perimétrico (fojas 56); y, **v)** plano de ubicación (fojas 57).

21. Que mediante Oficio N° GSE-872-2022 de 11 de noviembre de 2022 (S.I. N° 30586-2022), OSINERGMIN nos adjunta: **i)** Informe Técnico N° 1660-2022-OS-GSE/DSHL de 12 de octubre de 2022, **ii)** Informe técnico N° DSE-STE-460-2022 de 26 de octubre de 2022 asimismo nos informa que no se han identificado instalaciones eléctricas de transmisión en el área de consulta y por el derecho de vía del trazo del Oleoducto -Lote Z2B, con contrato de explotación por la empresa Savia Perú S.A. hasta el 15.11.2023 se tendría que consultar a Petroperú S.A. como representante del Estado peruano para celebrar contratos de exploración y explotación de hidrocarburos, si se consideraría este ducto para ser utilizado en un posterior contrato.

22. Que de las consultas realizadas y de la información adjuntada por el administrado, esta Subdirección procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1507-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de

noviembre de 2022 (fojas 65), en el que se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la revisión de la documentación técnica presentada se desarrolló la poligonal de “el predio”, de acuerdo a las coordenadas UTM zona 17 (DATUM WGS 84 y PSAD56), consignadas en el plano perimétrico, resultando un área de 4 999,99 m<sup>2</sup>, valor que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii) Está totalmente superpuesto con la poligonal que abarca una mayor extensión descritas mediante las coordenadas en la constancia de posesión, emitido por la Municipalidad distrital de La Brea – Negritos el 25 de agosto de 2009.
- iii) Del Informe Técnico N° DSE-STE-460-2022 (Oficio N° GSE-82-2022 (S.I N° 30586- 2022), se verifica que “el predio” consultado, no se superpone líneas de transmisión eléctricas.
- iv) Se ratifica lo siguiente respecto lo indicado en el Informe Preliminar 1153-2022/SBNDGPE-SDDI en el extremo de la evaluación de libre disponibilidad y otros complementarios.

**23.** Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa en el “Oficio 1”, conforme se detalla a continuación:

- **Presentar documentación técnica sobre el “área disponible”:**

Al respecto mediante Informe Preliminar 1507-2022/SBN-DGPE-SDDI de 23 de noviembre de 2022, se efectuó la revisión de la documentación técnica presentada se desarrolló la poligonal de “el predio”, resultando un área de 4 999,99 m<sup>2</sup>. Sin embargo, no hay modificación con los documentos técnicos presentados en la primera evaluación, Por lo tanto, no ha sido modificado conforme al “área disponible”.

Por lo tanto, “el administrado” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

- **Presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 4) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”;**

Al respecto “el administrado” presentó la constancia de posesión emitida por la Municipalidad distrital de La Brea – Negritos el 25 de agosto de 2009, en la que se señala un área mayor a la solicitada, dentro del cual se encuentra “el predio”.

Sin embargo, no se advierte quien suscribe el documento. En tal sentido, de continuarse con la evaluación del procedimiento deberá solicitarse información a la mencionada comuna.

- **Deberá adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales;**

Al respecto “el administrado” no señala ni adjunta documento que subsane dicha observación. Por lo tanto, no se encuentra subsanada la tercera observación.

- **Presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales**

Al respecto “el administrado” no adjunta documento que subsane dicha observación. Por lo tanto, no se ha subsanado la cuarta observación.

**24.** Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones señaladas en “el Oficio 1”, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

**25.** Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “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 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1348-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1462-2022/SBN-DGPE-SDDI de 29 de diciembre del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIO EDGAR SAAVEDRA FIGUEROA**, por los fundamentos 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 procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.** - 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 19.1.1.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**