

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0109-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1142-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOSE SANTOS PEÑA CORDOVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área 30 000 m², ubicado en el 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 50° y 51° 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 16 de setiembre de 2022 (S.I. N° 24578-2022) **JOSE SANTOS PEÑA CORDOVA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, norma que a la fecha se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 2); **ii)** resolución de gerencia N° 347-12-2021-GDT-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 28 de diciembre de 2021 (fojas 3); **iii)** constancia de posesión N° 421-2021-SGDU/GDT-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 5); **iv)** acta de constatación emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos el 8 de junio de 2010 (fojas 6); **v)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana el 10 de noviembre de 2021 (fojas 7); **vi)** memoria descriptiva (fojas 11); **vii)** plano perimétrico (fojas 14); **viii)** plano de ubicación y localización (fojas 15).

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 complemente 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”.

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 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, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01469-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2022 (fojas 16), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, 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 17S (DATUM WGS84), consignadas en el plano perimétrico, resultando un área de 2,9999 ha (29 999,92 m²) valor que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii. Se encuentra en el ámbito de mayor extensión denominada “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.
- iii. Se superpone totalmente con la Concesión Minera N° 700003020, denominada “Grupo Beraca 2020 I” en estado titulado, cuyo titular es Sara Lysbeth Reyes Zapata.
- iv. Se encuentra en ámbito del Lote “IV” con contrato de explotación por la compañía operadora UNNA ENERGIA S.A, igual forma, no se visualizan pozos petroleros en el interior de “el predio”.
- v. “El administrado”, presenta acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha 08.06.2010 otorgado por el juez de paz de la urbanización Talara y anexos a favor de “el administrado”.
- vi. “El predio”, se ubica en un ámbito de naturaleza eriaza, con topografía de pendiente plana y totalmente desocupado verificado desde el 2004 hasta el 2011, en la imagen del 2011 hasta el 2018, se precia un cerco perimétrico de troncos que abarca una extensión mayor, visto también en la imagen del Street view del 2014, además se advierte ocupación menor al 1% de lo solicitado

11. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal 4) ¹ del artículo 222 de “el Reglamento”.

12. Que, en ese sentido corresponde precisar que la causal 4) relativa a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación: **i) Para el inciso 4): 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”).

13. 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:

- a. Resolución de gerencia N° 347-12-2021- GDT-MPT de 28 de diciembre de 2021, mediante el cual se declara procedente lo solicitado sobre el certificado de posesión para servicios básicos del predio y la Constancia de posesión N° 421-2021-SGDU/GDT-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, es de señalar que dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no serían idóneos para acreditar formalmente la antigüedad la posesión sobre “el predio”.
- b. Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el juez Ricardo Panta Cruz el 8 de junio de 2010, es de precisar que dicho documento no cuenta con datos suficientes ni información técnica para poder determinar la correspondencia con “el predio” y ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010????, por lo tanto, no resulta idóneo para acreditar formalmente la posesión en el mismo y no estaría cumpliendo con lo dispuesto en el numeral 5.7.3 del artículo 5.7 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”²,

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 05027-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre del 2022 (fojas 23) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente: **i)** 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 de la causal 4) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **ii)** 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 (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 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 el 22 de diciembre de 2022 (fojas 23), el cual fue recibido por Menelio Rosales Chinchay identificado con DNI N° 70823097 señalando que es sobrino de “el administrado”, 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 12 de enero de 2023.**

¹ **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 indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010

² **5.7 Reglas para la evaluación de las causales de posesión**

5.7.3 Los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.

16. Que, mediante escrito s/n presentado el 24 de enero de 2023 (S.I. N° 01590-2023) (fojas 25) “el administrado” adjunta fuera de plazo los siguientes documentos: **i)** copia del oficio N° 5027-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26); **ii)** constancia de posesión N° 421-2021-SGDU/GDT-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 28); **iii)** copia de la resolución de gerencia N° 347-12-2021-GDT-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara (fojas 29); **iv)** memoria descriptiva (fojas 31); **v)** 07 copias actas de inspección judicial de constatación (fojas 33 al 39); **vi)** declaración jurada (HR y PU) del año de 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 (fojas 40 al 95).

17. Que, conforme consta de autos, “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 inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

18. 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”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53 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, el Informe de Brigada N° 075-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0111-2023/SBN-DGPE-SDDI de 7 de febrero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE SANTOS PEÑA CORDOVA**, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI