

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0158-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **945-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ÚRSULA NÚÑEZ CÓRDOVA** representada por Carlos Noé Umbo Núñez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 329,75 m², ubicado en el distrito de Veintiséis de Octubre, provincia 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 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, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 21 de julio del 2022 (S.I N° 19390-2022), **ÚRSULA NÚÑEZ CÓRDOVA** representada por Carlos Noé Umbo Núñez (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, los siguientes documentos: **a)** Carta Poder firmada por “la administrada” a favor de Carlos Noé Umbo Núñez de fecha 22 de junio del 2022 (fojas 2); **b)** Oficio N° 1105-2022-MDVO-SGCHUySFL-RLVE de fecha 11 de mayo del 2022 (fojas 3); **c)** Documento técnicos firmados por el arquitecto Jorge R. García Saavedra, con C.A.P N° 2288 (Memoria descriptiva, Plano de Ubicación y Plano Perimétrico) (fojas 4--8); **d)** Certificado de Zonificación y vías N° 092-2022 y plano de ubicación y localización de fecha 07 de abril del 2022 (fojas 9-10); **e)** Acta de constitución de fecha 15 de febrero de 1999 de la Asociación de Pequeños Productores Quebradas Las Monjas - Piura” (fojas 11-13); **f)** Constancia de Actividad agraria de fecha 21 de agosto del 2015 emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 14-15); **g)** Constancia de posesión de fecha 28 de marzo de 2001 (fojas 16); **h)** Constancia de posesión de fecha 30 de mayo de 2001 (fojas 17-19); **i)** Constancia de posesión de fecha 21 de agosto de 2015 (fojas 20); **j)** Registro Regional de Organizaciones Agrarias de fecha 11 de enero del 2012 (fojas 21); **k)** Oficio N° 04-99-C.P.A.Q.L.M. de fecha 09 de junio de 1999 (fojas 22); y, **l)** oficio s/n de fecha 22 de marzo de 1999 (fojas 23).

4. 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.

5. 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”).

6. 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”.

7. 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.

8. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la 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”.

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”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01130-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre del 2022 (fojas 24-32), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Respecto a la titularidad de “el predio” se observa lo siguiente:

- De la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

Ítems	CUS	PARTIDA	TITULARIDAD	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE (%)
1	46058	11051373	Estado	2 748,41	37.497
2	114086	04004082	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	1 621,01	22.115
3	114086	04004082	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	2 960,04	40.384
		11016072	Promotora e Inmobiliaria Los Pinos S.R.L.		
3		11016072	Promotora e Inmobiliaria Los Pinos S.R.L.	0,28	0.004
Total				7 329,74	100.00

- Conforme se advierte del análisis realizado, se verifica que en el ámbito de “el predio” que existe duplicidad registral en 2 960,04 m² (40.384%) entre la partida registral N° 04004082 y la partida registral N° 11016072.
 - En ese sentido, del análisis de libre disponibilidad de “el predio”, se continuará con la evaluación del área de 2 748,41 m² (37.497%), inscrita en la partida registral N°11051373 del Registro de Predios de la Oficina de Piura, a favor del Estado, representado por la SBN, en adelante “**área disponible**”.
- ii) Se advierte que en cuanto a “el predio” que se superpone totalmente en el ámbito del Lote IIIB, operadora OLYMPIC PERÚ INC, SUCURSAL DEL PERÚ, con contrato de explotación del 30.05.1996 pero no se visualiza pozos petroleros en su interior.
 - iii) No se superpone con solicitudes de ingreso relacionadas con actos de disposición en trámite o pendientes de atención, según la plataforma del Geocatastro de la SBN; sin embargo, si se superpone con una solicitud de ingreso N° 23178-2022¹ en trámite derivada a la SDRC.
 - iv) Se advierte que en cuanto a “el predio” colinda con ámbito del proceso judicial, legajo 249-2016 (expediente judicial 1291-2015), materia legal: prescripción adquisitiva, demandante: Jesús Herrera Romero, Demandado: Policarpo Umbo Yacsahuache y la SBN, en estado no concluido.
 - v) De la situación física y de ocupación de “el predio”, se advierte de la información del Google Earth del periodo 30/09/2009 al 17/11/2021, que es un terreno ubicado en zona rural, delimitado por cerco vivo, en su interior se visualiza 3 edificaciones que representa 1% del “área disponible”; asimismo, se advierte plantones que por la textura del terreno, se infiere que estaría destinado en su mayor parte a fines agrícolas, cuyo acceso es por una trocha que se articula con la Panamericana Norte. Por otro lado, de la imagen satelital del 30/09/200, se observa totalmente desocupado, sin delimitación que restrinja el acceso a terceros, cuya condición se mantiene en las imágenes satelitales del 21/02/2021. Mientras que en la imagen satelital del 18/11/2012 se observa indicios de ocupación y actividad agrícola, delimitado por cerco vivo, cuya condición se ha mantenido hasta la imagen satelital del 17/11/2021. Cabe precisar, que se descarta la existencia de otros elementos en su interior, debido a la resolución de las imágenes satelitales.
 - vi) Se encuentra dentro del área urbana, en zonificación de Reglamentación Especial 2 –ZRE2, de acuerdo al Plano de Zonificación del Plan de Director de Piura, del 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2031, aprobado por O.M. N° 122-02-C/PP del 04.09.2014.

11. Que, en virtud a lo expuesto en el considerando anterior, se colige que al área de 2 960,04 m² (40.384%) que forman parte de “el predio” existe duplicidad registral entre la partida registral N° 04004082 y la partida registral N° 11016072 y a su vez no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que dicha área no puede ser objeto de acto de disposición alguno, en atención a la normativa descrita en el cuarto considerando de la presente resolución.

12. Que, en relación a las áreas de 1 621,29 m² (22.119%) y 0,28 m² (0,004%) que forman parte de “el predio” se encuentran inscritas a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y Promotora e Inmobiliaria Los Pinos S.R.L., respectivamente; razón por la cual esta Superintendencia, no puede realizar acto de disposición alguna sobre ellas, de acuerdo a lo normatividad indicada en el considerando precedente.

13. Que, asimismo, a fin de evaluar correctamente la solicitud de venta directa y continuar con la evaluación de “el predio” esta Subdirección solicitó la información siguiente:

- Mediante Memorando N° 04346-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2022 (fojas 33), solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo N° 249-2016 (Expediente judicial N° 01291-2015-0-2001-JR-CI-02) sobre prescripción adquisitiva de dominio, demandante: Jesús Herrera Romero y demandado: SBN y otros, recibiendo respuesta, a través del Memorándum N° 02084-2022/SBN-PP del 23 de noviembre del 2022 (fojas 41), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, refiere que el Legajo N° 249-2016, se encuentra en trámite y pendiente de emisión de auto de saneamiento.

¹ Revisado el Sistema Integrado Documentario –SID de esta Superintendencia, se advierte que la S.I. 23178-2022 fue presentada el 02.09.2022 por la Autoridad para la Reconstrucción por Cambios, siendo derivada a la SDRC, estado: pendiente.

- Mediante Oficio N° 04741-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de noviembre del 2022² (fojas 34-35), consultó al Jefe de la Oficina de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia de Piura, informe, si a la fecha de emitida la Constancia de Posesión suscrita por el Juez de Paz del Juzgado de Única Nominación los Ejidos del Norte de fecha 30 de mayo del 2001, el señor Juez Jorge Alberto Rosas Sánchez tenía competencias y/o facultades vigentes para extender dicho documento; y de ser posible, remita copia de la resolución que la sustentaba, lo que fue puesto en conocimiento de “la administrada”, a través del Oficio N° 04773-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2022 (fojas 40), información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento”³ corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.

14. Que, es preciso señalar que esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa, mediante Oficio N° 00028-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero del 2023 (en adelante “el Oficio”) [fojas 42-43], a través del cual se requiere a “la administrada” lo siguiente: **i)** excluir las áreas en los que esta Superintendencia no tenga titularidad, debiendo reformular su solicitud al área de 2 748,41 m² (en adelante “área disponible”); **ii)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”; y, **iii)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales con el Estado, de conformidad con el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) 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 “TUO de Ley N° 27444”.

15. Que, “el Oficio” fue notificado el día 19 de enero del 2023 en el domicilio de “la administrada” señalado en la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por Katherine Umbo Morales, identificada con D.N.I. N° 75186346, en su condición de hija de “la administrada” (fojas 45-46), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”. En ese sentido, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **06 de febrero del 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 “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 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° DIR- 00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 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° DIR00002-2022/SBN”, el “ROF de la SBN”, los Informes Técnicos Legales N° 0177-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2023 y N° 0178-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2023 y el Informe de Brigada N° 00137-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2013.

² El oficio fue notificado el 22 de noviembre del 2022 a través de la mesa de partes virtual de la Corte Superior de Justicia de Piura, según consta en el acuse de recibo con número de seguimiento: PJ0000064220.

³ Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición
Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ÚRSULA NÚÑEZ CÓRDOVA** representada por Carlos Noé Umbo Núñez, por los argumentos 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 presente expediente, 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

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI