

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0273-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1268-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ALEJANDRO JARA CHUNGA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 800,00 m², ubicado en el lado derecho pista de ingreso Lobitos, distrito de Lobitos, provincia de 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 (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 28 de noviembre del 2022 (S.I. N° 32105-2022), **JOSÉ ALEJANDRO JARA CHUNGA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana el 27 de octubre del 2022 (fojas 2); **b)** memoria descriptiva (fojas 8); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 11); **d)** plano perimétrico (fojas 12); **e)** Acta de Inspección Ocular N° 5006-2016-SG/MDL emitida por Municipalidad distrital de Lobitos el 6 de junio del 2016 (fojas 14); **f)** Constancias de posesión otorgada por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 27.10.2004 y 14.11.2007 (fojas 15) **g)** recibos de pago de Impuesto Predial N° 005605 y 005336, realizado ante la Municipalidad Distrital de Lobitos, de fecha 23 de febrero de 2005

(fojas 18); **h)** declaración Jurada de Autovaluo – Predio Urbano del año 2005 y Declaración Jurada de Autovaluo – Hoja de Resumen del año 2005, emitidos por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 23 de febrero del 2005 y 15 de febrero del 2018; y, **i)** Acta de Inspección Ocular, otorgado por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, del distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, con fecha 20 de marzo de 1998 (foja 28).

3. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”. En el caso en concreto, “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa que estuvo vigente al momento de presentar la solicitud, sin embargo, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de posesión que la a fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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° DIR-00002-2022/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 lo dispuesto en 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, 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 “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.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00020-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 33) del 9 de enero del 2023; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Desarrollada la información que obra en la documentación técnica se obtiene un área gráfica de 2 846,82 m² que difiere en 46,82 m² con “el predio”, sin perjuicio de lo señalado se tomó en cuenta el área resultante para fines de la presente evaluación.
- ii. Recae en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45907.
- iii. De la revisión de la partida registral N° 11009758 se advierte que cuenta con múltiples independizaciones; asimismo, corren inscritos en los asientos D1 y D12 las inscripciones de servidumbre de paso y tránsito, las cuales, conforme a las coordenadas inscritas, no se superponen con “el predio”.
- iv. En el asiento E0003 de la partida registral N° 11009758 corre la inscripción del Levantamiento de demanda de la medida cautelar de no innovar, inscrita en el asiento D0016.
- v. Según el Mapa Energético Minero de OSINERGMIN, se advierte que “el predio” se superpone con el ámbito de LOTE PETROLERO denominado LOTE VI, que cuenta con un contrato de explotación de hidrocarburos a favor de la Compañía Operadora SAPET DEVELOPMENT PERU INC.
- vi. Se superpone parcialmente en 249,73 m² con el derecho de vía de la red vial departamental Ruta PI-100 Trayectoria: Emp. PE-1N Dv. Talara - Dv. Negritos - Talara – Lobitos (29 metros de derecho de vía) y en 198,99 m² con propiedad restringida (5 metros a cada lado del derecho de vía), aprobado mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR DEL 03.11.2015, según el Sistema Nacional de Carreteras – SINAC.
- vii. De la consulta de las imágenes satelitales de Google Earth del periodo entre el 23/08/2009 hasta el 20/12/2022, se advierte que “el predio” se trata de un terreno de naturaleza eriaza, ubicado sobre una topografía plana, textura arenosa, sin evidencias de ocupación alguna; a partir de la imagen de fecha 07/10/2016 se muestra que el “el predio” se encuentra parcialmente ocupado y en la imagen de fecha 20/12/2022, se visualiza un ámbito delimitado y ocupado de 38 m x 38 m aproximadamente.

11. Que, respecto a las áreas de 249,73 m² y 198,99 m² (representa el 15,77 % de “el predio”) no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, toda vez que se encuentra sobre derecho de vía y propiedad restringida de la red vial departamental Ruta PI-100 Trayectoria: Emp. PE-1N Dv. Talara - Dv. Negritos - Talara – Lobitos, por lo que constituye un bien de dominio público que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993¹; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre esta área.

12. Que, en atención a lo señalado 2 398,10 m² (representa el 84,23 % de “el predio”) (en adelante el “área disponible”) constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición; por lo que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el segundo considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- ✓ La Constancia de posesión otorgada por la Jefatura de Obras de la Municipalidad Distrital de Lobitos con fecha 27.10.2004 y 14.11.2007 respecto del lote s/n, lado derecho de la pista de ingreso a Talara – Lobitos, con área superficial de 1200.00 m², recibos de pago de Impuesto Predial N° 005605 y 005336, realizado ante la

¹ Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

Municipalidad Distrital de Lobitos, de fecha 23 de febrero de 2005, respecto de un terreno de 1200.00 m², Acta de Inspección Ocular, otorgado por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, del distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, con fecha 20 de marzo de 1998 y las declaraciones Jurada de Autovaluo – Predio Urbano del año 2005 y Declaración Jurada de Autovaluo – Hoja de Resumen del año 2005, emitidos por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 23 de febrero del 2005. Al respecto, se advierte que estos documentos no son idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio”, toda vez que los mismos hacen referencia a un terreno de 1 200,00 m², ámbito menor al solicitado; asimismo, los datos técnicos consignados en dichos documentos son imprecisos e insuficientes para determinar fehacientemente que guarden correspondencia con “el predio”.

- ✓ Declaración Jurada de Autovaluo – Predio Urbano del año 2018 y Declaración Jurada de Autovaluo – Hoja de Resumen del año 2018, emitido por la Municipalidad Distrital de Lobitos el 15 de febrero del 2018 y el Acta de Inspección Ocular N° 5006-2016-SG/MDL emitida por Municipalidad distrital de Lobitos el 6 de junio del 2016; dichos documentos no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 00347-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de enero del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 40), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el “área disponible”, adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; **ii)** adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **iii)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue notificado el 28 de enero del 2023, en la dirección señalada por “el administrado” en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución siendo recibida por Lesly Katherine Jara Flores identificada con DNI N° 74079420 (hija), de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 14 de febrero del 2023**.

15. Que, mediante escrito presentado el 8 de febrero del 2023 (S.I. N° 03006-2023) (fojas 47), dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, “el administrado” presenta nueva información técnica para su evaluación, reformulando su área a 1 200,00 m², asimismo adjunta la siguiente documentación: **a)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado (fojas 49); y, **b)** Actas de Inspección Ocular, otorgado por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, del distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, con fecha 11 de junio del 2016 y 11 de noviembre del 2008 (fojas 58).

16. Que, virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- Respecto a reformular el pedido de venta directa y presentar nueva documentación técnica con el "área disponible":

Está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por "el administrado", emitiendo el Informe Preliminar N° 00277-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo del 2023 (fojas 60), concluyendo, lo siguiente:

- a) "El administrado" cumple con reformular su solicitud resultando un área de 1 200,00 m², sin embargo, se advierte superposición con el derecho de vía de la red vial departamental Ruta PI-100 trayectoria: Emp. PE-1N Dv. Talara – Dv. Negritos – Talara – Lobitos (29 metros de derecho de vía) en un área de 265,84 m² (22,15 %) y con propiedad Restringida (5 metros a cada lado derecho de vía) en un área de 175,28 m² (14,61 %) y el área restante de libre disponibilidad es de 758,88 m² (63,24 %).

En consecuencia, se concluye que "el administrado" no ha cumplido con excluir la totalidad del área que se superpone con el derecho de vía y propiedad restringida de la red vial departamental Ruta PI-100 trayectoria: Emp. PE-1N Dv. Talara – Dv. Negritos – Talara – Lobitos.

- Respecto a adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta "el administrado" cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el artículo 222° y 223° de "el Reglamento", advirtiéndose lo siguiente:

- El Acta de Inspección Ocular, otorgado por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, del distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, con fecha 11 de junio del 2016; dicho documento no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de "el predio" en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- El Acta de Inspección Ocular, otorgado por Ricardo Panta Cruz, Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, del distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, con fecha 11 de noviembre del 2008, dicho documento no resulta idóneo toda vez que no se puede correlacionar con "el predio", toda vez que no cuenta información técnica (coordenadas cartográficas) suficientes o elementos geográficos que permita su ubicación.

En tal sentido se concluye que "el administrado" no ha subsanado la segunda observación.

- Respecto a adjuntar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por "el administrado" se advierte que presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que "el administrado" ha cumplido con subsanar la tercera observación.

17. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "el administrado" solo cumplió con subsanar una de las tres observaciones realizadas en "el Oficio", debiendo, por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos

exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0249-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0306-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **JOSÉ ALEJANDRO JARA CHUNGA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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, y comuníquese
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