

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0631-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 782-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RAÚL VELÁSQUEZ AGURTO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 586,81 m² ubicado en el Lote s/n Barrio Plomo, distrito de El Alto, 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, 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, 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 12 de julio del 2023 (S.I. N° 17780-2021), **RAÚL VELÁSQUEZ AGURTO** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana el 5 de abril del 2021 (fojas 4); **b)** memoria descriptiva (fojas 7); y, **c)** plano de ubicación – localización (fojas 11).

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° DIR-00002-2022/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 complemente 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".

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 inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

9. 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.

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 este, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares Nros. 1154-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto del 2021 (fojas 12) y 00002-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero del 2022 (fojas 15); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono de “el predio” de acuerdo a las coordenadas consignadas en el Plano de Ubicación – Localización (Lamina N° U-01) en datum WGS84 – Zona 17, de fecha febrero del 2021, resulta un área de 1 586,81 m², que discrepa con el área señalada en el plano de 1 586,79 m², sin embargo, en su solicitud manifiesta que el área materia de la venta es de 1 586,81 m², en ese sentido el área gráfica de 1 586,81 m² es concordante con el área solicitada, siendo esta el área a considerar en la presente evaluación.
- ii. Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11010747, de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura; asignado con CUS N° 45926.
- iii. Se advierte duplicidad registral en 18,78 m² (1,18%) con el predio inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Talara, inscrita en la partida registral N° 03005021 (área no lotizada), de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura.

- iv. Recae parcialmente en 1 243,12 m² (78,34 %), en el ámbito de la servidumbre denominada “Tramo Pozo 6122 – Manifold 917-2” (CUS N° 114818), otorgado a favor de PETROBRAS ENERGIA PERÚ S.A., inscrito en la Partida registral N° 11006309 de la Oficina Registral de Sullana en la Zona Registral N° I – Sede Piura, que constituye una independización del predio matriz “Ex Hacienda Lobitos” (partida N° 11009758) a favor del Estado, generando duplicidad registral con la Partida N° 11010747- CUS N° 45926, en ese sentido, a efectos de solucionar la duplicidad registral, se requiere acciones de saneamiento que correlacione la inscripción de servidumbres en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral N° 11010747 (CUS 45926).
- v. Recae en su totalidad en ámbito del lote X, operadora CNPC PERU S.A., de fecha de suscripción 20/05/1994, con contrato de explotación.
- vi. Se encuentra afectada por vía local según lo visualizado en las imágenes de Google Earth, por lo tanto, de ser necesario se deberá realizar la consulta respectiva a la entidad competente a fin de determinar el área afectada.
- vii. De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno ubicado en zona urbana, de topografía ligeramente elevada, delimitado parcialmente y ocupado parcialmente por una edificación de tipo vivienda de 220 m² (13,86%) aproximado, cuya existencia se advierte de la imagen de Google Earth de fecha 08/12/2009, asimismo, se visualiza por el lado norte, afectación por vía local.

12. Que, estando a lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente, se ha determinado que la partida registral N° 11010747 de titularidad del Estado es la más antigua, en la medida que la inscripción de dominio data del 14 de febrero de 1996. En tanto la partida N° 03005021 de titularidad de la Municipalidad Provincial de Talara es la menos antigua, pues la inscripción de primer dominio data del 23 de diciembre de 1997; por lo tanto, resulta aplicable lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”¹.

13. Que, por su parte, en atención lo advertido en el ítem iii) del décimo primer considerando, esta Subdirección mediante Memorando N° 00228-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2022 (fojas 22), solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE informe si se encuentra evaluando el saneamiento que involucra las partidas registrales Nros. 11010747 y 11006309; siendo así, SDAPE mediante Memorando N° 00444-2022/SBNDGPE-SDAPE del 26 de enero de 2022 (fojas 23), informó que de la revisión efectuada en los archivos de la SDAPE no se encontró trámite de saneamiento físico legal alguno respecto del predio en consulta; sin perjuicio, de ello precisó que las acciones de saneamiento son iniciadas de oficio y se ejecutan de manera progresiva de acuerdo a la capacidad operativa y presupuestal de cada institución.

14. Que, ahora bien, conforme lo señalado en el ítem v) del décimo primer considerando, esta Subdirección mediante Oficio N° 00811-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2022 (fojas 26), requirió información a la Municipalidad Distrital de El Alto, sobre: i) si “el predio” recaería dentro de una vía de circulación y de ser así sírvase informar la normativa que la declara como tal; y, ii) precisar el porcentaje de superposición de la vía con éste. En mérito a lo solicitado la referida entidad mediante Oficio N° 096-04-2022-AMDEA del 13 de abril de 2022 (S.I. n° 12414-2022) informó que “el predio” no se superpone con vía.

15. Que, por otro lado, en atención a lo señalado en el ítem iv) del décimo primer considerando, esta Subdirección mediante Oficio N° 0808-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo del 2022 (fojas 24), requirió información a la Corporación Nacional de Petróleos de China: i) si sobre “el predio” ha efectuado alguna fábrica (obra); y de ser el caso brinde la información relacionada a la fábrica (memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación y otros que crea por conveniente). En atención a la consulta realizada mediante escrito presentado el 17 de marzo del 2022 (S.I N° 08130-2022) (fojas 28) “el administrado” indico que, respecto al primer punto, ha realizado la construcción de un cerco perimétrico compuesto por columnas alrededor del área en consulta; asimismo adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** La declaración jurada de autovaluo (PU y HR) emitida por la Municipalidad distrital de El Alto el 16 de marzo del 2022 (fojas 41); y, **b)** comprobante de caja N° 064674 (fojas 43).

¹ 95.3. Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

16. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que “el predio”, constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

17. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- ✓ La declaración jurada de autovaluo (PU y HR) emitida por la Municipalidad distrital de El Alto el 16 de marzo del 2022 y comprobante de caja N° 064674 emitido por la Municipalidad distrital de El Alto el 16 de marzo del 2022, no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

18. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 02773-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 52), informó a “el administrado” lo advertido respecto a “el predio” luego de la evaluación de la documentación técnica presentada, requiriéndole que presentar documentación que sustente la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) 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”.

19. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **21 de junio de 2023**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo² (fojas 54). 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 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **7 de julio del 2023**.

20. Que, a mayor abundamiento respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

21. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD “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 expediente 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.

22. 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°

² D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.

Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos

10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

10.2 La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

a) En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

b) En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

10.3 El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.

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.

23. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado de volver a requerir “el administrado” la venta directa de “el predio” deberá 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”.

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° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0652-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0732-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **RAÚL VELÁSQUEZ AGURTO**, por los argumentos 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 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