

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0745-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° **543-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GESHA ESPERANZA SÁNCHEZ PORTOCARRERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de **405.00 m²**, ubicado frente a la Mz "V" de la Urb. Felipe Santiago Salaverry I Etapa - Enace, 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 TULO 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 51° y 52° 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 4 de abril de 2023 (S.I. N° 10588-2023) **GESHA ESPERANZA SÁNCHEZ PORTOCARRERO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad de la administrada (fojas 2); **b)** acta de inspección ocular emitida por el Juez de Paz de Única Nominación el 19 de marzo del 2005 (fojas 3); **c)** copias de actas de inspecciones judiciales de constatación de posesión de un terreno emitidas por el Juez de Paz de Única Nominación el 14 de noviembre del 2015, 13 de junio del 2009 y 5 de febrero del 2019 (fojas 4 al 7); **d)** constancia para energía eléctrica N° 163-12-2021-SGDU-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 17 de diciembre de 2021 (fojas 8); **e)** declaración jurada (fojas 12); **f)** búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Sullana el 24 de enero del 2023 (fojas 18 al 21); **g)** memoria descriptiva (fojas 22); y, **h)** planos de ubicación y localización (fojas 26 al 28).

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que corresponde evaluar el presente procedimiento conforme a las disposiciones establecidas en este último.

5. Que, en el caso concreto, “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA; no obstante, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que a la fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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.

8. 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”).

9. 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 inadmisibile 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”.

10. 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.

11. 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.

12. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1483-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2022 (fojas 34) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Desarrolladas las coordenadas del polígono según coordenadas UTM en datum WGS 84 Zona 17S que obran en la documentación técnica se obtiene un área gráfica de 405.71 m² y un perímetro de 108.04 ml, existiendo discrepancia de 0.71 m² con el área indicada en el plano

perimétrico y memoria descriptiva, cuya diferencia se encuentra dentro del rango de Tolerancia Catastral. En ese sentido se deja constancia que la presente evaluación técnica se desarrollara con el área gráfica resultante de 405.71 m².

- ii. Recae sobre un 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 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- iii. Recae totalmente en ámbito del lote IV, operadora UNNA ENERGIA S.A, con contrato de licencia para la explotación de hidrocarburos, aprobado según el Decreto Supremo N° 005-2015-EM, de fecha 31.03.2015. Asimismo, no se advierte pozos petroleros en “el predio”.
- iv. La documentación presentada para acreditar la antigüedad de posesión, no consigna información suficiente para establecer la correlación con “el predio” y otras han sido emitidas con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- v. Se ubica en zona con topografía plana, de suelo arenoso con cierta vegetación propia de la zona, se aprecia una ocupación de tipo vivienda de un área aproximada de 103 m², (25,39%), el cual se encontraría totalmente delimitado. Siendo los indicios de ocupación posterior al año 2021. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth del periodo 2004- 2023.

13. Que, en atención a lo señalado “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- Acta de inspección ocular emitido por el juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos – Ricardo Panta Cruz el 19.03.2005, al respecto se menciona al predio de 450,00 m², ubicado en el sector urbanización Felipe Santiago Salaverry Mz V-35-Primera Etapa – ENACE Talara Alta, el cual limita por el frente con trocha carrozable, por el lado derecho e izquierdo con terreno de terceros y por el fondo con terreno eriazo; el Acta de posesión emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos - Ricardo Panta el 1.06.2009, al respecto se menciona que el –predio, ubicado en el sector urbanización Felipe Santiago Salaverry Mz V-35-Primera Etapa – ENACE Talara Alta, el cual limita por el Norte con pista carrozable, por el sur y por el este con terreno de terceros y por el oeste con terreno eriazo. De lo expuesto, no ha sido posible identificar el Lote 35, Mz V, en la Urbanización Felipe Santiago Salaverry Primera Etapa en tanto este presenta 24 lotes, asimismo, los linderos son genéricos e insuficientes para determinar la correspondencia indubitable con “el predio”.
- El acta de inspección judicial emitida el 14 de noviembre de 2015 por el Juez de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas; el acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitido el 5 de febrero de 2019; copia de la constancia para energía eléctrica N° 163-12-2021-SGDU-MPT de 17 de diciembre de 2021; no acreditan la posesión en la medida que han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 03181-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2023 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo siguiente: i) presentar nuevos medios probatorios de posesión que acredite 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 (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”).

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 18 de julio de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la administrada” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; 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”. En tal sentido,

el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **04 de agosto de 2023**.

16. 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 la presente 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 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° 753 -2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 842-2023/SBN-DGPE-SDDI de 18 de agosto de 2023

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GESHA ESPERANZA SANCHEZ PORTOCARRERO**, 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

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI