

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0817-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 153-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN FRANCISCO ESPINOZA SOLIS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 186 445,62 m², ubicado en el distrito de La Brea, 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante “ROF de la SBN”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado con fecha 02 de febrero de 2023 (S.I. N° 02401-2023), **JUAN FRANCISCO ESPINOZA SOLIS** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada a la fecha de presentación de la solicitud (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** declaración jurada de fecha 02 de febrero del 2023 (foja 2); **b)** copia del certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 7019310 del 15 de noviembre del 2022 (fojas 3 al 4); al cual se adjunta copia del gráfico de evaluación técnica (foja 4); **c)** copia legalizada de la memoria descriptiva (foja 6 al 8); **d)** copia legalizada de plano perimétrico, lamina P-01 (foja 9); **e)** copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos del 03 de junio de 2009 (fojas 10); **f)** copia legalizada del acta de inspección de posesión de un terreno emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del 20 de junio de 2015 (foja 11); **g)** copia legalizada del acta de inspección ocular emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del 15 de abril de 2009 (foja 12); **h)** copia legalizada del acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno en

forma pública, continúa y pacífica emita por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del 26 de enero del 2019 (foja 13 al 14).

4. Que, en ese contexto toda vez que “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA corresponde evaluar el presente procedimiento de acuerdo a la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”: *“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 indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”*.

5. 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.

6. Que, el procedimiento 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00315-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo del 2023, complementado con el Informe Preliminar N° 00486-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2023, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) De la revisión del plano perimétrico P-01 con coordenadas UTM en DATUM PSAD56 y DATUM WGS84-Zona 17S, permitió la ubicación de “el predio”. Al reconstruir la poligonal con los datos técnicos consignados se advierte que encierra un área gráfica de 186 447,64 m²; sin embargo, la poligonal reconstruida con las coordenadas UTM en el DATUM WGS84 cuenta con un área gráfica de 186 445,65 m², con la cual se realizará la presente evaluación.

- ii) Además, al realizar el gráfico es de manera referencial, se advierte que la ubicación de “el predio”, debería estar a 75 ml aproximado del sur del predio representado según coordenadas del plano perimétrico (P-01), teniendo como referencia las trochas carrozables que se encuentran al sur y este del referido polígono, de acuerdo con el entorno físico representado en las imágenes satelitales del Google Earth del 13.4.2023. **En ese sentido, “el administrado” deberá validar la ubicación de “el predio”, debiendo presentar nueva documentación técnica.**
- iii) En tal sentido, el área ubicada referencialmente se encuentra inmersa en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- iv) Cabe precisar, que el área remanente del CUS asociado, es indeterminado; por lo que su aporte a la base gráfica es referencial.
- v) De la consulta a las bases gráficas de las solicitudes de ingreso al portal a través del JMP y Geocatastro que obra en esta Superintendencia, se advierte que se superpone parcialmente con procesos judiciales, que se detalla a continuación:

Ítem	N° Legajo/ Exp. Judicial	Juzgado	Materia	Superposición	Área (m2)	Estado
1	041-2020 / 0412-2019	1° Juzgado Civil de Talara	Prescripción adquisitiva	Parcial	22 730,04	Concluido
2	139-2019 / 00056-2019	Juzgado Civil de Talara	Reivindicación judicial	Total	889,54	No concluido

- vi) En 72 796,45 m2 (39,04% que representa a “el predio”) recae sobre áreas incorporadas al Portafolio, según el Geoportal del Portafolio de Predios del Estado, conforme se detalla a continuación:

Ítem	Código de Portafolio	CUS	Área (m²)	%	Nivel de Incorporación
1	1186-2020	45908	10 942,45	5,87	Nivel I: Titularidad
2	1202-2020	45908	258,38	0,14	Nivel I: Titularidad
3	1233-2020	45908	9 381,69	5,03	Nivel I: Titularidad
4	1202-2020 y 1233-2020	45908	52 213,93	28,00	Nivel I: Titularidad
Total			72 796,45	39,04	

- vii) En 118 512,78 m2 (63,56% que representa a “el predio”) se superpone con derechos mineros, de acuerdo al contraste gráfico realizado en el Geoportal del GEOCATMIN, conforme se detalla a continuación:

Ítem	Nombre de concesión	Estado	Código	Área	%
1	BRENDA I	TITULADO	010234814	100 339,97	53,82
2	LA DEBORA I	TITULADO	700007512	18 172,81	9,75
3	SIN CONCESIÓN MINERA			67 932,87	36,44
Total				186 445,65	100,00

- viii) Se superpone totalmente en ámbito del Lote IV, otorgado a favor de la empresa UNNA ENERGIA S.A. aprobado por D.S. 005-2000-EM- para el servicio de explotación de hidrocarburos, según el Mapa de Lotes de Contrato de PERUPETRO.
- ix) De la presentación de los documentos que sustentan la causal invocada por “el Administrado”, se advierte, entre otros, lo siguiente:

- 1.- De la copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida, a favor de Juan Francisco Espinoza Solís, por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos de fecha 03.06.2009, describe a un

predio ubicado en ENACE del sector Pariñas de área de 186 445,62 m2, donde se advierte que los linderos y medidas perimétricas corresponden a la consignadas en los documentos técnicos.

2.- De la copia legalizada del documento de Inspección Ocular de fecha 15.04.2009 firmado por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara y Anexos del distrito Pariñas, Ricardo Panta Cruz a favor de Juan Francisco Espinoza Solís, que describe que corresponde a un predio ubicado en el sector ENACE S/N parte posterior de la primera etapa, lado Este, Talara Alta del distrito Pariñas de área de 186 445,62 m2; sin embargo, no indica linderos ni medidas perimétricas.

x) De la situación física y ocupación de “el predio”, de acuerdo a las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2009 al 2022, se trata de un terreno eriazo colindante a una trocha carrozable (lado Este) que se conecta con la habilitación urbana de ENACE, de topografía plana y en su interior se visualiza vegetación propia de la zona. En las imágenes del 21.07.2009 al 17.12.2013, se visualiza totalmente desocupado, sin delimitación que restrinja su acceso a terceros y en la imagen del 12.11.2015, se visualiza por su lado Norte inicios de ocupación, cercado parcialmente.

xi) Del análisis de las fichas técnicas e informe de supervisión que obran en el Sistema de Información de Bienes Estatales – SINABIP, se observa lo siguiente:

a) En la Ficha Técnica N° 1514-2016/SBN-DGPE-SDS, de la inspección realizada el 28.04.2016 en un área de 22 806,00 m2, se constató que: “(...) se encuentra cercado totalmente con planchas de calaminas galvanizadas, alambre con púas y en uno de los tramos palos de madera. Se observa que frente a trocha carrozable existe una puerta metálica de doble hoja en su interior se aprecia vegetación xerófito arbustiva y restos de desmonte, una edificación de material noble, containers, maquinarias y camionetas, aparentemente se vienen realizando actividades de estructuras metálicas o de explotación de hidrocarburos. En el exterior existe una caja de energía eléctrica. (...)”.

b) En la Ficha Técnica N° 1516-2016/SBN-DGPE-SDS, de la inspección el 23.06.2016 en un área de 23 988,47 m², se constató que: “(...) se encuentra cercada parcialmente con palos pintados de color verde y alambres con púas, el tramo del lado norte tiene cerco vivo con maleza seca, en el tramo oeste se aprecia cerco sin continuidad física. En el interior del predio se aprecia plantaciones de árboles de huarango dispersos, arbustos y vegetación xerófito propia de bosque seco, así también un letrero de concreto sin escritura. El total del predio se encuentra desocupado.”

c) En la Ficha Técnica N° 0523-2017/SBN-DGPE-SDS, de la inspección realizada el 02.02.2017 a un área de 72 918,50 m2, se constató que: “(...) se encuentra cercada parcialmente con palos pintados de color blanco de distintos tamaños y alambre con púas, el tramo del lado Sur y Oeste se aprecia cerco, sin continuidad física. En el interior se aprecian trabajos de aplanamiento, limpieza de terreno, movimiento y cúmulos de tierra. El área total del predio se encuentra desocupado.”

d) En el Informe de Supervisión N° 00145-2022/SBN-DGPE-SDS, de la inspección técnica realizada el 22.04.2022 que comprende a parte de un área de mayor extensión de 36 668,75 m², en la que se supervisaron once (11) áreas, se constató que viene siendo ocupada por un cerco de calamina, estructura metálica, pared de cemento, ladrillo y columnas de concreto, cuenta con tres portones metálicos de los cuales en dos de estos figuran en nombre de la empresa AIRWELD CONSTRUCTION S.R.L., la misma que figura inscrita en la Partida N° 11049394 del Registro de Personas Jurídicas de Sullana; y, cuenta con el servicio de energía eléctrica (Suministro N° 15970216).

xii) De la zonificación según el Plano de Uso de Suelo Urbano del distrito La Brea – Negritos 2014- 2024 de fecha octubre 2014, se encuentra fuera del ámbito de aplicación, por lo que no tiene zonificación asignada.

11. Que, respecto a lo señalado en el ítem v) del considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando N° 01333-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2023, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo N° 139-2019 (Expediente judicial N° 00056-2019), en estado no concluido. En atención a ello, la referida Procuraduría remite la información mediante Memorando N° 00772-2023/SBN-PP del 13 de abril de 2023 (fojas x), en el cual señala que el proceso contenido en el citado legajo N° 139-2019 versa sobre materia de Reivindicación judicial, cuya pretensiones son: **a)** principal que se RESTITUYA el bien inmueble de un área de 889,54 m² ubicado a 995 metros aproximadamente de la Carretera Panamericana Norte, lado izquierdo cerca a la Urb. Felipe Santiago Salaverry, I Etapa- Zona 2, distrito Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, mismo que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; **b)** pretensión

accesoria: el lanzamiento de todos los ocupantes del predio y la accesión de lo construido en terreno ajeno. Asimismo, indica que el proceso judicial se lleva a cabo ante el Juzgado Civil de Talara, interpuesto por la SBN contra Humberto Alemán Chira, se encuentra en etapa postulatoria (se admite demanda, contestada la Demanda y con resolución N°28 se requiere subsanar omisión - la parte demanda).

12. Que, estando a lo expuesto, y en atención a lo señalado en ítem **i)** y **ii)** del décimo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante el Oficio N° 03457-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 2 de agosto del 2023 (adelante “el Oficio”), requirió a “el Administrado” subsane lo siguiente:

- i)** Brindar su conformidad al cuadro de coordenadas en DATUM WGS 84, mediante el cual se rectificó las coordenadas deficientes señaladas en la documentación técnica presentada de acuerdo al plano de ubicación con apoyo del catastro físico e imagen satelital, caso contrario, deberá presentar los documentos siguientes:
 - 1. Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
 - 2. Plano de ubicación del área.
 - 3. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- ii)** Una vez precisada el área materia de interés, esta Subdirección realizará la evaluación integral de su requerimiento.

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”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del referido T.U.O.

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 2 de agosto de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” 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 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 para subsanar las observaciones advertidas venció el **16 de agosto del 2023**.

14. 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.

15. 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 “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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; “el ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00794-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0909-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN FRANCISCO ESPINOZA SOLIS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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. 18.1.1.8

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