

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1162-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 718-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSE SANTOS PEÑA CORDOVA**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 30 000,00 m<sup>2</sup> (3,00 ha), ubicado en el 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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 23 de febrero de 2023 (S.I. N° 04548-2023) (foja 1), **JOSE SANTOS PEÑA CORDOVA** (en adelante “el administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, para lo cual adjunta la siguiente documentación: **a)** Resolución de Gerencia N° 347-12-2021-GDT-MPT (foja 2); **b)** Constancia de posesión N° 421-2021-SGDU/GDT-MPT sin fecha (fojas 3 y 4); **c)** memoria descriptiva de “el predio” (foja 5); **d)** Constancia de posesión N° 320-08-2008-SGDU-PMT de fecha 28.08.2008 (foja 6); **e)** Constancia de posesión N° 200-06-2011-SGDU-MPT de fecha 28.06.2011 (foja 7); **f)** Acta de inspección judicial de constatación de fecha 14.07.2000. (foja 10); **g)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha 01.08.2016 (foja 11); **h)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha 21.08.2017 (foja 12); **i)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha 05.06.2018 (foja 13); **j)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha 08.06.2015 (foja 15); **k)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha 07.01.2019 (foja 15); **l)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha 01.08.2016 (foja 16); **m)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno de fecha

08.06.2010 (foja 17); **n**) Acta de inspección judicial de constatación de fecha 20.12.2004 (foja 18); **ñ**) plano ubicación, plano ubicación y localización, plano perimétrico de "el predio" (fojas 19 al 22); y, **o**) Declaración Jurada de Impuesto Predial (PU, HR, DAM, HRA) y recibos de pagos emitidos por la Municipalidad provincial de Talara de los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 (fojas 24 al 77).

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, 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.

6. 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").

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" concordado con 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 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 se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00901-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto del 2023 (fojas 78 al 82), en el que se concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

- i. Desarrollado el polígono conforme a las coordenadas UTM Zona 17S (DATUM WGS84) del plano perimétrico (P-1) y la memoria descriptiva, se obtiene un área gráfica de 29 999,92 m<sup>2</sup>, que redondeada al centésimo corresponde al área de "el predio".
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencias de Bienes Nacionales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de

- Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 45908.
- iii. De la revisión del geovisor del INGEMMET, se observa que “el predio” se superpone totalmente con la Concesión Minera N° 700003020, denominada “Grupo Beraca 2020 I”, de sustancia no metálica, en estado titulado, cuyo titular es Sara Lysbeth Reyes Zapata.
  - iv. Efectuada la consulta al Geoportal de Perú Petro - Mapa de Lotes de Contrato, se verifica que “el predio” se encuentra sobre el ámbito del Lote “IV”, operado por la compañía UNNA ENERGIA S.A., con contrato de licencia para la explotación Hidrocarburos, aprobado según el Decreto Supremo N° 005-2015-EM de fecha 31.03.2015; asimismo, no se visualizan pozos petroleros en el interior de “el predio”.
  - v. De la consulta de diversos Geoportales SIGDA, GEO ANP, OSINERGMIN y GEOLLAQTA, entre otros, se descarta que exista superposición con sitios y monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas, predios rurales, comunidades campesinas, infraestructura vial, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, áreas en proceso de formalización.
  - vi. Revisado el Geoportal del Portafolio de Predios del Estado y la Plataforma del Geocatastro, se ha verificado que “el predio” se superpone parcialmente en 460,30 m<sup>2</sup> (1.53%) con polígono incorporado al portafolio con Código de N° 1253-2020, asociado al CUS 45908, sin propuesta para su venta por subasta pública.
  - vii. De la revisión de la plataforma del GEOCATASTRO – SBN, se ha verificado que “el predio” no se superpone con solicitudes de ingreso para el otorgamiento de actos de disposición o administración que se encuentren pendientes o en trámite. No obstante, se advierte superposición con la S.I. 24578-2022, referida a la solicitud de venta directa solicitada por “el administrado”, tramitaba bajo el Expediente N° 1142-2022/SBNSDDI, que declaró la inadmisibilidad del referido requerimiento a través de la Resolución N°0109-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 8 de febrero de 2023.
  - viii. Asimismo, de la revisión del GEOCATASTRO – SBN, se verifica que “el predio” no recae en ámbito de algún proceso judicial en trámite.
  - ix. Con relación a la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” se ubica en un ámbito de expansión urbana, parcialmente delimitado por cercos de predios colindantes, sin cerco por el frontis que da a la carretera Panamericana Norte, dichos cercos son de fecha posterior al 01.11.2020, adicionalmente se observa que el interior se encuentra desocupado sin el desarrollo de actividad alguna salvo la existencia de un módulo que ocupa menos del 1% de lo solicitado, situación que se corrobora de la imagen de Street View de fecha octubre del 2022. La referida información se encuentra sustentada en las imágenes de Google Earth del 07.11.2004 al 13.04.2023, pero no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

11. Que, de lo expuesto se advierte que “el predio” es 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 “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- a) Copia de la constancia de posesión N° 421-2021-SGDU/GDT-MPT emitida por la Municipalidad Provincial de Talara; copia de constancia de posesión N° 200-06-2011-SGDU-MPT de 28 de junio de 2011; Copias de las actas de constancias de posesión emitidas por el Juez de Paz Única Nominación Ricardo Panta Cruz del 01 de agosto de 2016; 21 de agosto de 2017; 5 de junio de 2018; 8 de agosto de 2015; 7 de enero de 2019; copia de declaración jurada de impuesto predial (PU y HR) del año 2012; 2013; 2014; 2015; 2016; 2017; 2018; 2019; 2020; 2021; 2022; dichos documentos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acreditan formalmente la posesión en “el predio”.
- b) Copias de las actas de constancias de posesión emitidas por el Juez de Paz Única Nominación Ricardo Panta Cruz del 14 de julio de 2000; 15 de julio de 2004; 8 de junio de 2010; 20 de noviembre de 2004; dichos documentos si bien han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, consignan información genérica e insuficiente que no permite establecer correlación con “el predio”.
- c) Copia simple de la Constancia de posesión N° 320-08-2008-SGDU-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 28 de agosto de 2008, presenta área, perímetro y coordenadas en PSAD 56 que corresponden a “el predio”; sin embargo, se realizó consulta

a la Municipalidad Provincial de Talara mediante Oficio N° 3591-2023/SBN-DGPE-SDDI de 10 de agosto de 2023 para que remita documentación que obra en sus archivos relacionado con “el administrado”, tales como la documentación que dio mérito a su inscripción como contribuyente y a la emisión de la referida constancia. Por lo cual, dicha municipalidad mediante Oficio N° 511-08-2023-ALC-MPT de 29 de agosto de 2023 (S.I N° 23962-2023) nos informa que la referida constancia no fue emitida por la Subgerencia; asimismo, el profesional que suscribe dicha constancia corroboró que no es su firma, pues en el 2008 la Gerencia de Acondicionamiento Territorial es quien suscribía la constancia de posesión. Por lo tanto, dicho documento no acredita formalmente la posesión de “el predio”.

**12.** Que, en ese contexto, se desprende que “el administrado” no cumple con acreditar formalmente la solicitud de venta directa con documentación sustentadora de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que, mediante Oficio N° 04302-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 90 y 91), esta Subdirección informó a “el administrado” lo advertido sobre “el predio”, asimismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, se le requirió la siguiente documentación:

- i. Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- ii. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- iii. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- iv. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

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 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”).

**13.** Que, “el Oficio” fue notificado personalmente el 10 de octubre de 2023, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.5 del artículo 21° del “TUO de Ley N° 27444”<sup>1</sup>. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **26 de octubre de 2023**.

**14.** Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “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; 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.

**15.** Que, por su parte mediante el Oficio N° 04303-2023/SBN-DGPE-SDDI de 22 de setiembre de 2023 (foja 94), esta Subdirección solicitó al Ministerio de Energía y Minas información sobre la existencia de pozos petroleros, y de ser el caso, si estos restringirían y/o limitarían la disposición de “el predio” a favor de “el administrado”, tomando en consideración lo prescrito en el artículo 113° del Reglamento de

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

Actividades de Exploración y Explotación de Hidrocarburos, aprobado por el Decreto Supremo N.º 032-2004-EM; así como también, indicar el estado actual de los referidos pozos. Es preciso indicar que, el referido oficio fue notificado el 25 de setiembre del 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad (PIDE) al citado ministerio; no obstante, no se ha remitido documentación alguna que atienda las consultas requeridas en dicho Oficio; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia.

**16.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento la presente Resolución, así como lo informado por la Municipalidad Provincial de Talara en la SI. 23962-2023, 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° DIR00002- 2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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, “TUO de Ley N° 27444”, el Informe de Brigada N° 01000-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1267-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE SANTOS PEÑA CORDOVA** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentido

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**