



RESOLUCIÓN N° 1183-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1153-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AA.HH. NUEVA CORPAC**, representado por su presidenta Janine Zapata Nunjar, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 4 439,41 m², ubicado al lado sureste del aeropuerto de Talara, en el distrito de Pariñas, 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 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de agosto de 2022 (S.I. N° 20618-2022), la **ASOCIACIÓN AA.HH. NUEVA CORPAC**, representado por su presidenta Janine Zapata Nunjar (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal señalada en el artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, precisa que ejerce la posesión aproximadamente 10 años (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** Acta de Inspección Ocular de un predio denominado como lote 8 manzana B de la Asociación A.A.H.H. Nueva Corpac, otorgado por un Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia de Sullana de fecha 22.04.2019; **b)** Copia de D.N.I. de la representante de “la Asociación”; **c)** Copia de inscripción de “la Asociación” en registros públicos (Partida Registral N° 11092804); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 2233066 de fecha 26.03.2019 y gráfico de evaluación técnica; **e)** Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación y Localización UL-1 de marzo 2019, Plano Perimétrico P-01 con coordenadas UTM en DATUM WGS84 y DATUM PSAD56 de marzo 2019,

documentación técnica suscrita por el Ingeniero Erick Chávez Bulnes, con Registro C.I.P. N° 154647; f) Escritura Pública y Escritura Pública Aclaratoria de Constitución de la Asociación A.A.H.H. Nueva Corpac; y, g) Informe de Evaluación de Riesgo por flujo de detritus en la Asociación A.A.H.H. Nueva Corpac, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura.

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° DIR00002-2022/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 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, 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.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01382-2022 /SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre del 2022, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) La evaluación de la documentación técnica adjunta a su solicitud se advierte, que reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DÁTUM WGS84 consignada en el Plano Perimétrico P-01 presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 4 439,15 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,26 m², diferencia que se encuentra dentro del margen de la tolerancia catastral, por lo que, se realizó el diagnóstico con el área gráfica resultante (en adelante “el área gráfica”).

- ii) Recae en un ámbito de mayor extensión denominado Ex Hacienda La Brea y Pariñas, 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.
- iii) Según el Mapa de Lotes de Contrato de PERUPETRO, “el área gráfica” recae totalmente en el ámbito del Lote I, otorgado a favor de la empresa PETROLEOS DEL PERÚ S.A. – PETROPERU S.A. aprobado por D.S. N° 030-2021-EM para el servicio de explotación de hidrocarburos.
- iv) Recaería totalmente en el ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Puyango – Tumbes, de acuerdo al contraste realizado con la base gráfica referencial del Instituto Nacional de Desarrollo – INADE.
- v) Consultado al visor de Infraestructura Nacional de Datos Geospaciales Fundamentales – IDEP del Instituto Geográfico Nacional, Carta 10a4NE a escala 1:25 000, se verifica que “el área gráfica” se encuentra colindante a una quebrada sin nombre; sin embargo, en el Visor de Mapas – Fajas Marginales del ANA no se cuenta con información de la faja marginal y de la consulta al portal de Cofopri GEOLLAQTA, se visualiza que parte de “el área gráfica” se encontraría en zona inundable; por lo que, deberá presentar el pronunciamiento del ANA, a efectos de descartar afectación de bien de dominio hidráulico.
- vi) De la visualización de imágenes históricas del 03 de setiembre del 2009 se visualiza a “el área gráfica” totalmente desocupada, sin delimitación alguna y sin edificaciones en su interior, dicha condición se mantuvo hasta el 22 de mayo de 2018 en la que se observa tres edificaciones en su parte central y finalmente en las imágenes del 05 de abril del 2019 se visualiza a “el área gráfica” ocupada aproximadamente en un 15% de su área total, incrementándose hasta la actualidad hasta un 80% del área total.
- vii) Según el Plano de Usos del Suelo 1999 – 2012 de la ciudad de Talara, “el área gráfica” recaería sobre una zona denominada “Talud y acantilados”.

10. Que, corresponde indicar que, en atención a lo advertido en el ítem iv) del considerando que antecede, se determinó, que “el predio” se encuentra colindante a una quebrada sin nombre y que de acuerdo al Visor de Mapas – Fajas Marginales del ANA no se cuenta con información de la faja marginal, por lo que “la Asociación” deberá presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que define la faja marginal del cuerpo de agua de acuerdo a lo indicado en el numeral 4 del artículo 100° de “el Reglamento”. En tal contexto, si de lo advertido por el ANA, se determina que “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico; deberá presentar la documentación técnica correspondiente, que determine el área de dominio privado del Estado.

11. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, al haberse determinado que “el predio” es de titularidad Estatal, y toda vez que “la Asociación” no ha precisado la causal en la cual sustenta su requerimiento pero si indica que ejerce posesión, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada, siendo detallados a continuación:

- i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer

requisito”); y, b) ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)

ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) ejercer posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

12. Que, por tanto, corresponde a esta Subdirección realizó la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, de lo que se advierte : que el acta de Inspección Ocular de fecha 24 de abril de 2019, emitido por el Juzgado de Paz de la Corte Superior de Justicia de Sullana, que hace referencia a un predio ubicado en la manzana B, lote 8 ubicado en la Asociación AA.HH. Nueva Corpac, cabe precisar que no indica información técnica que permita ubicar el predio y si bien ha sido emitida por autoridad pública no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, no estaría cumpliendo con lo dispuesto en el numeral 5.7.3. del artículo 5.7 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”¹.

13. Que, por lo antes expuesto mediante Oficio N° 01574-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril del 2023 (en adelante “el Oficio”), se comunicó a “la Asociación” lo advertido respecto a su solicitud de venta directa y a la documentación anexa, indicándole que deberá: **i)** presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que define la faja marginal del cuerpo de agua; de acuerdo al numeral 4 del artículo 100 de “el Reglamento”, y si de lo advertido por el ANA, se determinar que “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico; deberá presentar la documentación técnica, que determine el área de dominio privado del Estado; **ii)** presentar el escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa (causal 3) o 4), las cuales se encuentran previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”; **iii)** adjuntar medios probatorios que acrediten su posesión indubitable sobre “el predio” con un antigüedad mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”, de acuerdo con la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **iv)** presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa, en virtud del literal d) del numeral 3 del artículo 223.2 de “el Reglamento”; **v)** adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”; **vi)** presentar copia simple del certificado de vigencia de Poder, correspondiente a “la Asociación”, la cual faculte a Janine Zapata Nunjar, solicitar el presente procedimiento; por lo que, deberá acreditar su representación y legitimidad presentando la documentación pertinente, que acredite que cuenta con facultades de representación vigente; y **vii)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; y, otorgándosele para ello, el 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 subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

¹ **5.7 Reglas para la evaluación de las causales de posesión**

5.7.3 Los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta

14. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado a “la Asociación” a la dirección indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución el 05 de mayo de 2023, siendo recibida por Karem Jannet Gonzales Gonzales De Zapata, con D.N.I. N° 41329770 en calidad de representante legal; en consecuencia, se le tiene por bien notificada de conformidad con el artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **23 de mayo del 2023**.

15. Que, mediante escrito presentado el 19 de mayo del 2023 (S.I. N° 12592-2023); es decir, dentro del plazo señalado, “la administrada” adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”, señalando que el área materia de interés no se encuentra superpuesto ni colinda a áreas inundables ni mucho menos se superpone con linderos marginales de Dominio Hidrográfico del Estado. (Faja Marginal del Cuerpo de Agua), para cual adjunta Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico visados por la “Constructora e inmobiliaria y Proyectos de Ingeniería” de fecha 18 de mayo del 2023 respecto de un área de 4 885,118 m², el cual se puede advertir que se trata de un área mayor y que discrepa con “el área gráfica”. A su vez adjuntan la Resolución Zonal Talara N° 00049745-2020-EPS GRAU S.A.-ZTAL-CC de fecha 17 agosto del 2020; Contrato y Convenio de Servicio de Luz., Recibos del Pago de Servicio de Luz y Agua emitidos en Marzo y Abril 2023; Copias de DNI moradores y sus familiares a cargo; y Certificados de Habitabilidad emitidas por la “Junta Vecinal Urb. Los Pinos -Las Esmeraldas -El Milagro y Anexos” de fecha mayo del 2023, con los cuales pretenden acreditar la posesión de predio desde antes del 25 de noviembre del 2010, no obstante, se puede observar que estos documentos son privados, por lo que no cumplen con la formalidad establecida en “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

16. Que, asimismo “la Asociación” en el escrito señalado en el considerando precedente, ha solicitado ampliación de plazo para la presentación de los documentos requeridos en “el Oficio”, en atención a lo solicitado, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02724-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023 (en adelante “el Oficio 2”), en el que se comunica que se consideró otorgar por única vez la ampliación del plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del Oficio de conformidad con el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, el cual establece 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”*.

17. Que, cabe señalar que “el Oficio 2” fue dirigido a la dirección indicada por “la Asociación” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal como consta en el Acta de Devolución, dicha dirección no pudo ser ubicada por falta de referencia, por lo que se procedió con la devolución del documento. En ese sentido, esta Subdirección emite el Oficio N° 03174-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2023 (en adelante “el Oficio 3”) siendo notificado al correo electrónico: colmenareszeney@gmail.com; sin embargo no se obtuvo acuse de recibido; por lo que mediante Oficio N° 04223-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2023 (en adelante “el Oficio 4”) se volvió a notificar al correo electrónico señalado en su solicitud: karemcita82@hotmail.com, de acuerdo a lo establecido en el numeral 20.4 del artículo 20 del “T.U.O de la Ley 27444”; no obstante, tampoco se ha brindado el acuse de recibo.

18. Que, en tal sentido mediante el Oficio N° 04736-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2023 (en adelante “el Oficio 5”) se procede a notificar en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad de la representante de “la Asociación” (Janine Zapata Nunjar), de acuerdo a lo establecido en el numeral 21.2 del artículo 21 4 del “T.U.O de la Ley 27444”. Siendo recibido por Diego Guerrero Zapata, con D.N.I. N° 72919091 en calidad de hijo de la representante legal el 30 de octubre del 2023; en consecuencia, se le tiene por bien notificada de conformidad con el artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **16 de noviembre del 2023**.

19. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “la Asociación” no ha presentado documentación a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 5” 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.

20. 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° 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 01007-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1277-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN AA.HH. NUEVA CORPAC**, representado por su presidenta Janine Zapata Nunjar, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI