

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1263-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 815-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OSWALDO MANRIQUE MEDINA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 6 825,14 m², ubicada en el Sector de la Carretera Talara – Negritos (ref. parte oeste de la urbanización los jazmines), 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 (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 15 de agosto del 2022 (S.I. N° 21407-2022), **OSWALDO MANRIQUE MEDINA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que se encuentra en posesión hace más de 26 años (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico y ubicación (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura (fojas 4); **c)** Oficio N° 1827-97-ENACE-PRES-ON-ADJ emitido por la Empresa Nacional de Edificaciones el 23 de octubre de 1997 (fojas 6); **d)** constancia de posesión emitida por Municipalidad Provincial de Talara el 1 de julio de 1998 (fojas 7); **e)** Resolución de Gerencia N° 28-02-2010-GM-MPT emitida por Municipalidad Provincial de Talara el 24 de febrero del 2010 (fojas 8); **f)** recibo de energía eléctrica emitido por la empresa Regional de Servicio Público de Electricidad de Centro S.A. en marzo del 2022 (fojas 11); **g)** estado de cuenta corriente emitida por la empresa electronoroeste S.A del 8 de junio del 2021 (fojas 12); **h)** bauchereros emitidos el 13 de enero del 2022 (fojas 13); **i)** presupuestos para la concepción del agua potable emitida por la empresa EPS Grau S.A el 6 de agosto del 2021 (fojas 16); **j)** ticket de pago emitido por la empresa EPS Grau el 14 de agosto del 2021 (fojas 17); **k)** Oficio N° 0384-201-EPS.GRAU S.A.-JEFPAC-CC-JZTAL emitido por la empresa EPS Grau S.A el 6 de agosto del 2021 (fojas 18); **l)** memoria descriptiva (fojas 19); **m)** acta de inspección judicial de

constatación de posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos el 15 de noviembre del 2008 (fojas 21); **n**) baucherer emitidos por el Banco de la Nación el 6 de enero del 2018, 6 de junio del 2022, 11 de mayo del 2022, 8 de abril del 2022, 4 de marzo del 2022, 14 de febrero del 2022, 13 de enero del 2022, 6 de diciembre del 2021, 9 de noviembre del 2021, 11 de octubre del 2021, 13 de septiembre del 2021, 16 de agosto del 2021 y 3 de febrero del 2017 (fojas 24); **ñ**) guías para arrendamiento (SUNAT) (fojas 25); **o**) estado de cuenta consolidado emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 3 de junio del 2021 (fojas 51); **p**) reporte detallado de pagos emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 3 de junio del 2021 (fojas 53); **q**) baucherer de pago emitidos por la Municipalidad Provincial de Talara el 20 de agosto del 2020, junio del 2022 y 12 de noviembre del 2021 (fojas 52); **r**) estados de cuenta consolidados emitidos por la Municipalidad Provincial de Talara el 7 de junio del 2022 (fojas 56); y, **s**) tres (3) fotografías (fojas 61).

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de septiembre del 2022 (S.I N° 24555-2022) (fojas 66) "el administrado" reitera su solicitud de venta directa bajo la causal establecida en el inciso 3) del artículo 222° de "el Reglamento".

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 complementa 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 el Informe Preliminar N° 1168-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre del 2022 (fojas 68); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Digitalizadas las coordenadas UTM DATUM PSAD56 que obran en la documentación técnica, se obtiene una poligonal con un área de 6 825,14 m² y un perímetro de 347,25 ml (“el predio”), lo que corresponde con lo descrito en la documentación técnica. Si bien “el administrado” indicó que el predio materia de venta directa cuenta con un área de 7 000,00 m², de la documentación técnica presentada, se ha determinado que en realidad cuenta con un área de 6 825,14 m², la que será materia del presente análisis.
- ii. 6 359,79 m² (representa el 93,18 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11005987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 114914.
- iii. 465,35 m² (representa el 6,82 % de “el predio”) se encuentra 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. Se encuentra en el ámbito de lote petrolero Lote I, que cuenta con un contrato de explotación de hidrocarburos, a favor de la Compañía Operadora GMP S.A. más no se aprecia existencia de pozos de explotación y otras instalaciones relacionadas a la explotación de hidrocarburos, como estaciones de bombeo, tuberías, entre otros.
- v. Se trata de un predio de naturaleza eriaza, que cuenta con dos niveles (parte alta 76,15 % aprox. y baja 23,85% aprox.), hasta el 25 de noviembre de 2010 no contaba con cerco perimétrico, se observa desocupado y sin uso aparente en su mayor área, y el área mínima que resta se observa ocupada sobre parte alta, ocupación consolidada a través del tiempo de manera que al año 2022, forma parte de un área cercada, con áreas construidas en su interior (material y uso no identificado); mientras la parte baja, se encuentra desocupada y parte de esta (9,83 %) aparentemente cercada. Análisis sustentado en imágenes satelitales de fechas 21.07.2009, 03.09.2011, 21.04.2013y 20.08.2022.
- vi. Se encuentra superpuesto de manera parcial en áreas aproximadas de 71,64 m² (1,05%) y 198,13 m² (2,90 %) con el derecho de vía y propiedad restringida propuestos, de la Vía de alcance departamental RUTA PI-101 Tramo: Emp. PI-100 (Dv. Negritos) – Negritos. (Km. 0+ 00 al 65 + 625), conforme la Resolución Ejecutiva Regional N° 656-2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA – GR de fecha 03 de noviembre de 2015.

12. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es de libre disponibilidad mediante Oficio N° 4377-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre del 2022 (fojas 73), solicitó información al Gobierno Regional de Piura, a fin de que nos informe la medida del derecho de vía y propiedad restringida y si “el predio” recae dentro del derecho de vía y el porcentaje de superposición con esta, lo cual fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio N° 04383-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre del 2022. En atención a ello, mediante Oficio N° 2319-2022/GRP-440000-440010, presentado el 13 de diciembre del 2022(fojas 75), la referida entidad nos remite el Informe N° 028-2022/ING.NMAC-UIV-DRTyCP de fecha 01 de diciembre de 2022 y plano PT-01.

13. Que, mediante escrito presentado el 16 diciembre del 2022 (S.I N° 33825-2022) (fojas 84), “el administrado”, nos hace de conocimiento que para fines de notificación del presente expediente se realice al correo: karol25manrique@hotmail.com.

14. Que, a fin de actualizar y complementar la evaluación técnica de “el predio” con lo indicado por el Gobierno Regional de Piura, se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 0104-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2023 (fojas 86), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. “El predio” se encuentra superpuesto en áreas aproximadas de 71,64 m² (1,05%) y 198,13 m² (2,90 %) con el derecho de vía (24 m) y propiedad restringida (5,00 m), de la Vía de alcance departamental RUTA PI-101 Tramo: Emp. PI-100 (Dv. Negritos) – Negritos. (Km. 0+

00 al 65 + 625), conforme Resolución Ejecutiva Regional N° 656- 2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA – GR de fecha 03 de noviembre de 2015; áreas que son referenciales, ya que se han determinado con un eje de la vía graficado en gabinete.

- ii. Respecto a plano topográfico elaborado por el Gobierno Regional de Piura, es preciso indicar que el área no coincide en la forma con “el predio”, cuya documentación técnica fue proporcionada al realizarse la consulta a dicha entidad, por lo tanto, no se validan las áreas de afectación de 81,70 m² en derecho de vía y 103,78 m² en propiedad restringidas, indicadas por el Gobierno Regional de Piura.

15. Que, mediante escrito presentado el 24 de marzo del 2023 (S.I N° 07262-2023) (fojas 88), “el administrado”, se pronuncia respecto el Informe Preliminar N° 0104-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de enero de 2023, para lo cual adjunta documentación técnica, y además reitera su solicitud de venta directa de “el predio”.

16. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 3792-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 90), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente: **i)** presentar documentación técnica (plano perimétrico, ubicación y memoria descriptiva), donde se excluya el área afectada por el derecho de vía y propiedad restringida; **ii)** presentar documentación que sustenté la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiendo 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”; y, **iii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. 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”.

17. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado el 23 de agosto del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, sin embargo, a la fecha no se obtuvo acuse de recibido. Sin embargo, mediante escrito presentado el 01 de septiembre del 2023, (S.I. N° 23695-2023) “el administrado” presenta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio” y adjunta copia del mismo, razón por la cual corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, surtirá sus efectos a partir del 01 de septiembre del 2023, en aplicación del numeral 27.24 del artículo 27 del “TUO de la LPAG”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, para subsanar las observaciones advertidas venció el 15 de septiembre del 2023.

18. Que, en tal sentido, corresponde la evaluación de la solicitud S.I. N° 23695-2023, mediante el cual “el administrado” adjunta los siguientes documentos con las que pretende subsanar las observaciones señaladas en “el Oficio”: **a)** recibos emitidos por la Municipalidad provincial de Talara el 8 de junio del 2023, 6 de febrero del 2021, 12 de diciembre del 2021, 28 de noviembre del 2020 y 11 de noviembre del 2015 (fojas 100); **b)** estados de cuenta emitidos por la Municipalidad provincial de Talara el 7 de junio del 2022 y 3 de junio del 2021 (fojas 105); **c)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad provincial de Talara el 1 de julio de 1998 (fojas 110); **d)** acta de inspección judicial de constatación posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara el 15 noviembre del 2008 (fojas 115); **e)** Resolución de Gerencia N° 28-02-2010-GM-MPT emitida por la Municipalidad provincial de Talara el 24 de febrero del 2010 (fojas 120); **f)** certificado de zonificación emitido por la Municipalidad provincial de Talara el 17 de noviembre del 2015 (fojas 125); **g)** solicitud de certificado de zonificación (fojas 130); **h)** plano de ubicación (fojas 132); **i)** memoria descriptiva (fojas 135); **j)** plano perimétrico y ubicación (fojas 137); **k)** declaración jurada (fojas 140); y, **l)** fotografía tomada del aplicativo Google Earth (fojas 150).

19. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- Respecto a presentar documentación técnica donde se excluya el área afectada por el derecho

de vía y propiedad restringida:

Esta Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1385-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2023 (fojas 160), concluyendo, que, “el administrado”, presentó documentación técnica con deficiencias en sus coordenadas; por lo que no es posible determinar si “el predio” se encuentra en derecho de vía y propiedad restringida de la Vía de alcance departamental RUTA PI-101 Tramo: Emp. PI-100 (Dv. Negritos) – Negritos. (Km. 0+ 00 al 65 + 625), propuestos con Resolución Ejecutiva Regional N° 656- 2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA. En ese sentido, no habría subsanación de la observación técnica indicada en “el Oficio”.

En consecuencia, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con excluir el área afectada por el derecho de vía y propiedad restringida.

- Respecto a adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:

Sobre el particular, conforme se desprende “el administrado” solicita la venta directa invocando la causal 3) del artículo 222° de” el Reglamento”.

En tal sentido, de la revisión de la documentación presentada por “la administrada” se ha determinado lo siguiente:

- Los recibos emitidos por la Municipalidad provincial de Talara el 8 de junio del 2023, 6 de febrero del 2021, 12 de diciembre del 2021, 28 de noviembre del 2020 y 11 de noviembre del 2015 y los estados de cuenta emitidos por la Municipalidad provincial de Talara el 7 de junio del 2022 y 3 de junio del 2021; dichos documentos no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”, en la medida que no han sido emitidos ni cancelados con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- El acta de inspección judicial de constatación posesión de un terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular Talara el 15 noviembre del 2008 y Resolución de Gerencia N° 28-02-2010-GM-MPT emitida por la Municipalidad provincial de Talara el 24 de febrero del 2010, siendo que los referidos documentos obraban en el expediente y ya han sido valorados en “el Oficio” por lo que no constituyen documentación para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- El certificado de zonificación emitido por la Municipalidad provincial de Talara el 17 de noviembre del 2015 y la solicitud de certificado de zonificación; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión en la medida que se trata de un procedimiento administrativa ante la Municipalidad provincial de Talara.
- La constancia de posesión emitida por la Municipalidad provincial de Talara el 1 de julio de 1998 y la fotografía tomada del aplicativo Google Earth; dichos documentos no resultan idóneos para acreditar la posesión de “el predio”, toda vez que no cuentan con información técnica o elementos gráficos que permitan determinar su ubicación.

En tal sentido se concluye que “el administrado” no ha subsanado la segunda observación.

- Respecto a adjuntar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “el administrado” se advierte que no presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

20. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto,

declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

21. 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 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.

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° 1124-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1367-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **OSWALDO MANRIQUE MEDINA**, 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