

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0040-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de enero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 290-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELIZABETH ROSALES VILCHEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 186 445,62 m<sup>2</sup> ubicada en la carretera Panamericana Norte, Talara – El Alto, 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 TULO 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 13 de marzo del 2023 (S.I. N° 06170-2023), **ELIZABETH ROSALES VILCHEZ** (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 derogado 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)** memoria descriptiva (fojas 8); **b)** plano de ubicación (fojas 14); **c)** plano perimétrico (fojas 15); **d)** constancia de posesión N° 215-08-2008-SGDU-MPT emitida por la Municipalidad provincial de Talara el 15 de agosto del 2008 (fojas 16); y, **e)** Actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexo de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 7 de enero del 2019, 10 de abril de 2018, 22 de junio de 2017, 12 de noviembre del 2014, 1 de septiembre del 2000 y 13 de julio del 2004 (fojas 18).

3. 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.

4. Que, en el caso concreto, "la administrada" 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".

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 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 complemente 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".

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, 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.

10. 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*".

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 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.

**12.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 589-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo del 2023 (fojas 25); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “La administrada” indica que solicita la venta directa de un área de 186 445,62 m<sup>2</sup>; sin embargo, reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DATUM PSAD56 y DATUM WGS84 que obran en la documentación técnica presentada, resulta un área gráfica de 93 612,28 m<sup>2</sup>, que corresponde al área consignada en los Planos, mas no con el área indicada en la memoria descriptiva; sin embargo, se deja constancia que el área de 93 612,28 m<sup>2</sup> será materia de la evaluación técnica.
- ii. La poligonal obtenida del desarrollo de las coordenadas (93 612,28 m<sup>2</sup>), se encuentra desplazada hacia el sur aproximadamente 4 km de su ubicación real representada en la documentación técnica, por lo que se procedió a ubicarlo de manera referencial según su ubicación real. Por lo tanto, se deja constancia que la-evaluación técnica se realizó con la poligonal graficada de las coordenadas, pero ubicada de manera referencial, por lo que las áreas de superposición que se determinen en el presente informe, serán referenciales, las que deberán ser reformuladas de ser el caso.
- iii. Recae en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- iv. Revisado el portal vial del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – GEO MTC, se verifica que “el predio” se encuentra colindante por su lado oeste con la Carretera Panamericana – Ruta PE-1N, verificando que su derecho de vía es de 40 metros (20 metros a cada lado del eje), según la Resolución Ministerial N° 855-2005 MTC/02. Considerando la ubicación referencial de “el predio”, este se encontraría afectado en 5,00 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- v. De la consulta realizada a la información al Mapa de Lotes Petroleros de PERUPETRO, se ha determinado que “el predio” recae totalmente sobre el Lote Petrolero VI, otorgado a favor de la empresa SAPET DEVELOPMENT PERU INC., sucursal Perú (D.S. N° 005-2000-EM) para el servicio de explotación de hidrocarburos; asimismo, no se han verificado existencia de pozos petroleros ni otras instalaciones destinadas a dicho servicio.
- vi. Revisado los GEO PORTAL: GEOCATMIN recae totalmente dentro del ámbito de la concesión minera en estado titulado denominado GRUPO BERACA 2020 IV, con código N° 700006620, cuyo titular es Sara Lysbeth Reyes Zapata.
- vii. Revisado el GEOPORTAL de Infraestructura Nacional de Información Geoespacial Fundamental (IDEP) del Instituto Geográfico Nacional (IGN), se visualiza que “el predio” colinda por el norte con la Quebrada Honda (Ollos), por lo que existiría posible afectación de bien de dominio hidráulico, por lo que se recomienda realizar la consulta a la entidad competente considerando que la ubicación de “el predio” es referencial.
- viii. Según visualización de las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que “el predio” es de naturaleza eriaza, de topografía plana, con suelo de pendiente suave y arenoso; en su interior se visualizan cursos de agua que desembocan en la quebrada colindante y vegetación propia de la zona; se encuentra sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros y desocupado sin uso o fin identificado, salvo la existencia de una edificación por su lado Noroeste, colindante a la carretera, cuyo inicio de construcción es de diciembre 2020, previamente se visualizaban vestigios de construcciones. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth del periodo 2009-2023.

**13.** Que, respecto del área de 5,00 m<sup>2</sup> se ha determinado que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, toda vez que se encuentra sobre derecho de vía con la Carretera Panamericana – Ruta PE-1N, verificando que su derecho de vía es de 40 metros (20 metros a

cada lado del eje), según la Resolución Ministerial N°855-2005 MTC/02, por lo que constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993<sup>1</sup>.

**14.** Que, tal contexto, ha quedado determinado que 93 607,28 m<sup>2</sup> (representa el 99,99 % de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad; por lo que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “el administrado” donde pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- a) Constancia de Posesión N° 215-08-2008-SGDU-MPT emitida por la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad provincial de Talara el 15 de agosto del 2008. Al respecto si bien, ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y consigna el área de “el predio”; sin embargo, visto el plano perimétrico Ubicación P-01 remitido, estos corresponden a las coordenadas en DATUM PSAD56 indicadas en dicho plano, coordenadas que grafican una poligonal desplazada de su real ubicación.
- b) Actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexo de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 7 de enero del 2019, 10 de abril de 2018, 22 de junio de 2017 y 12 de noviembre del 2014; no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” toda vez que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.
- c) Actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexo de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 1 de septiembre del 2000 y 13 de julio del 2004; no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión toda vez que la descripción efectuada resulta genérica al no describirse otros elementos geográficos tal como kilometraje, cercanía a quebrada Ollos o margen derecho o izquierdo de la panamericana Norte), en tal sentido, dichos documentos resultan ambiguos en la ubicación, no pudiéndose establecer con certeza la correspondencia con “el predio”.

**15.** Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 2864-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 35), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: **i)** brindar su conformidad de la evaluación técnica, caso contrario, deberá presentar la documentación técnica del área materia de interés; **ii)** deberá adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua; **iii)** debe 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 4) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, **iv)** 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, más el término de la distancia de 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

**16.** Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue remitido el 22 de junio del 2023 al domicilio señalado en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo que en el cargo consta lo siguiente: “no existe dirección”; por lo que se procedió a emitir el Oficio N° 3437-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto del 2023, siendo dirigido a la dirección de su documento nacional de identidad (Calle Che Guevara N° 245 - AA.HH. San Martín Etapa I, Manzana A11, Lote 30 Veintiséis de Octubre – Piura – Piura), siendo que en el cargo consta lo siguiente “se mudó”; sin embargo, la revisión del Sistema Integrado Documentario –SID y el Sistema de Gestión

<sup>1</sup> Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

Documental –SGD, se advierte que “la administrada” mediante escrito S/N del 17 de enero de 2023 (S.I. N° 26718-2023), manifiesta que es posesionaria de “el predio” desde hace años para lo cual adjunta documentos; razón por la cual, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, en aplicación del numeral 27.2 del artículo 27° del TUO de la Ley 27444” Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 0004-2019-JUS<sup>2</sup>. En ese marco legal, la notificación de “el oficio”, surtirá sus efectos a partir del 17 de enero del 2022.

17. Que, en ese sentido de la revisión de la documentación presentada por “la administrada” en la S.I. N° 26718-2023, se advierte que adjunta lo siguiente: **i)** memoria descriptiva (fojas 45); **ii)** plano perimétrico (fojas 50); **iii)** plano de ubicación (fojas 51); y, **iv)** seis fotografías (fojas 55).

18. Que, mediante escrito presentado el 29 de noviembre del 2023 (S.I N° 32912-2023) (fojas 60), Santos Idelberto Rosales Nunura manifiesta que “la administrada” no es posesionaria de “el predio” y que se viene vulnerado sus derechos como poseionario.

19. Que, por lo que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

**Respecto a brindar su conformidad de la evaluación técnica, caso contrario, deberá presentar la documentación técnica:**

Está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0010-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero del 2023 (fojas 60), concluyendo, lo siguiente:

- ✓ El predio” de 8,1713 ha (81 713,28 m<sup>2</sup>) recae totalmente dentro de un ámbito de mayor inscrito en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, signado con Código Único SINABIP – CUS N° 45908.
- ✓ Recae totalmente dentro del ámbito del Lote Petrolero VI, otorgado a favor de la empresa SAPET DEVELOPMENT PERU INC., sucursal Perú (D.S. N° 005- 2000-EM) para el servicio de explotación de hidrocarburos, descartando la existencia de pozos petroleros u otras instalaciones destinadas a dicho servicio.
- ✓ Recae totalmente dentro del ámbito de la concesión minera denominada Grupo Beraca 2020 IV con código N° 700006620, cuyo titular es Sara Lysbeth Reyes Zapata, de estado titulado
- ✓ Colinda por el norte con la Quebrada Honda (Ollos), por lo que existiría posible afectación de bien de dominio hidráulico
- ✓ Según visualización de las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que “el predio” es de naturaleza eriaza, de topografía plana, con suelo de pendiente suave y arenoso; en su interior se visualizan cursos de agua que desembocan en la quebrada colindante y vegetación propia de la zona; se encuentra sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros y desocupado sin uso o fin identificado, salvo la existencia de una edificación por su lado Noroeste, colindante

<sup>2</sup> Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

a la carretera, cuyo inicio de construcción es de diciembre 2020, previamente se visualizaban vestigios de construcciones. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth del periodo 2009-2023

En consecuencia, "la administrada" ha cumplido con presentar documentación técnica respecto de un área de 81 713,28 m<sup>2</sup>, reformulando de esta forma el área materia de venta directa. No obstante, se ha advertido que esta área colinda por el norte con la Quebrada Honda (Ollos), existiendo posible-afectación de bien de dominio hidráulico.

**Respecto a presentar a adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua:**

De la revisión de su solicitud de subsanación, se advierte que "la administrada" no ha presentado documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal de cuerpos de agua. Por lo expuesto, se concluye que "la administrada" no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

Asimismo, teniendo en cuenta que de la evaluación técnica del área reformulada de 81 713,28 m<sup>2</sup>, se determinó que esta se encuentra colindante por el norte con la Quebrada Honda (Ollos), pudiendo superponerse con bienes de dominio público hidráulico. Por lo que se hace indispensable contar con el pronunciamiento del ANA.

**Respecto a presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010:**

De la revisión de su solicitud de subsanación, se advierte que "la administrada" no ha presentado nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre del 2010. Por lo expuesto, se concluye que "la administrada" no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

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

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

20. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "la administrada" no cumplió con subsanar la totalidad de las observaciones realizadas en "el Oficio", debiendo, por tanto, declararse inadmisibles su solicitud 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° 00033-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0046-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ELIZABETH ROSALES VILCHEZ**, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.4

**BETSY MILAGROS ABADO DELGADO**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**