



RESOLUCIÓN N° 0118-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1510-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEXSIS DANILO RODRIGUEZ LEYTH**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 000,00 m², ubicado altura del km 1150 de la Carretera Panamericana Norte, en la zona de ENACE, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, 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 de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 02 de noviembre del 2023 (S.I. N° 30032-2023), **ALEXSIS DANILO RODRIGUEZ LEYTH** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple de D.N.I. del administrado; **b)** Acta de Inspección Judicial de Constatación del 15 de julio de 2000, del predio denominado "Talara" – Sullana (Tanque de Agua).de 30 000,00 m² , emitido por emitido por el Juez de Paz, Ricardo Panta; **c)** Acta de Inspección Judicial de Constatación del 05 de enero de 2019, del predio denominado "Talara" – Sullana, emitido por emitido por el Juez de Paz, Ricardo Panta; **d)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de posesión de terreno en forma pública y, continua y pacífica del 11 de junio de 2018, del predio denominado "Talara" – Sullana (Tanque de Agua) emitido por emitido por el Juez de Paz Ricardo Panta; **e)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de posesión de terreno en forma pública y, continua y pacífica del 11 de junio de 2018, del predio denominado "Talara" – Sullana (Tanque de Agua); **f)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de posesión de terreno en forma pública y, continua y pacífica del 01 de agosto de 2016, del predio denominado "Talara" – Sullana (Tanque de Agua) emitido por el Juez de Paz Ricardo Panta; **g)** Acta de Inspección Judicial de Constatación de posesión de terreno en forma pública y, continua y pacífica del 08 de junio de 2010, del predio denominado "Talara" – Sullana (Tanque de Agua). emitido por emitido por el Juez de Paz Ricardo Panta; **h)** Certificado de Búsqueda Catastral publicidad N° 2560621, 03-05-2022 de un área de 30 000,00 m², con cuadro de coordenadas en PSAD-56; **i)** Memoria descriptiva del terreno de 30

000,00 m2, ubicación ENACE, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, con cuadro de coordenadas en PSAD-56 y en WGS-84 - Plano Perimétrico P-1 de 30 000,00 m2 de fecha enero de 2015, firmado por el ing. Pedro José Ripalda Fanning - Plano de Ubicación y Localización UL de fecha enero de 2015; **j)** Verificación _ La subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara, de un área de 84 701,79 m2, de fecha 10 de julio de 2015, a solicitud de Ore Típula Mirtha Noemí y Rodríguez Leyth Alexis Danilo; **k)** Memoria Descriptiva de un predio en expansión urbana Carretera Panamericana Norte km 1 150 – Talara, con un área de 84 701,79 m2, con cuadro de coordenadas en PSAD-56 y en WGS-84 de fecha mayo - 2023 (sin firma); **l)** Plano perimétrico P-01 de un área de 84 701,79 m2 de fecha setiembre de 2022, firmado por el Arq. Fernando A. Rojas Freyre CAP 22299; **ll)** Verificación de la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara, de fecha 10.07.2015, solicitado por Ore Típula Mirtha Noemí, Rodríguez Leyth Alexis Danilo de un área de 84 701,79 m2. (cuadro de coordenadas en PSAD-56) Ubicado en la Carretera Panamericana Norte s/n km 1 150, de fecha 07-01-2020; **m)** Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos, de fecha 10 de febrero de 2009, a favor de Ore Típula Mirtha Noemí y Rodríguez Leyth Alexis Danilo, de un predio ubicado en el sector carretera Panamericana Norte s/n km 1 150 de la ciudad de La Brea, del sector ex Hacienda La Brea de un área de 84 701,79 m2 (presenta coordenadas WGS-84).

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° DIR-00002-2022/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 complemente 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”.

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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 00209-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2024, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Desarrolladas las coordenadas UTM en el DATUM PSAD-56 zona 17sur, que obran en la documentación técnica adjunta, se obtiene una poligonal con área gráfica de 29 999,83 m², la cual difiere en 0,17 m² del área de 30 000,00 m² solicitada por “el administrado”, por tanto, se encuentra dicha área dentro de la tolerancia catastral.

ii) De la consulta en la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, y el GEOCATASTRO de la SBN, se desprende que el área de 28 785,50 m² (95.95 % de “el predio”) forma parte de un ámbito mayor, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la partida registral N° 11048666 del Registro de Predios de la Oficina registral de Sullana y anotado con el CUS N° 56378 y el área restante de 1 214,33 m² (4,05 % de “el predio”) también se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales (Ex Hacienda La Brea y Pariñas), en la partida registral N° 11023138 y anotado con el CUS N° 45908 de la siguiente manera:

Área	CUS	Nombre predio	AREA superpuesta	%	Titular	Doc. Registral
01	56378	ESTADO	28785,50	95,95	Estado - SBN	P.E.: 11048666
02	45908	ESTADO	1 214,33	4,05	Estado - SBN (LA BREA Y PARIÑAS)	P.E.: 11023138
			29 999,83			

iii) Se encuentra incorporado al Portafolio de predios del Estado con Código vigente 314-2023, código de acto 56378-00007, el cual se encuentra vinculado al CUS N° 56378.

iv) Recae sobre derecho minero N° 700003020, Titular Sara Lysbeth Reyes Zapata, Concesión: Grupo Beraca 2020 i, en estado Titulado.

v) De la situación física y ocupación; de las imágenes referenciales de Google Earth de los años 2004, 2009 y 2012, se observa que se encuentra sin delimitación física, al interior no existe vivencia ni el desarrollo de alguna actividad, advirtiendo un cerco de material removible que no restringe el acceso de terceros y que delimita parcialmente el predio lo cual fue advertido en las inspecciones anotadas en las Fichas Técnica N° 0417-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15.04.2016, N° 2433-2016/SBN-DGPE-SDS de fecha 10.10.2016 y en la Ficha técnica N° 0480-2019/SBN-DGPE-SDS fecha 15.05.2019, todas ellas realizadas por personal técnico y legal de la SBN.

vi) Respecto a la zonificación se advierte que recae en Zonificación Residencial Densidad media (RDM) y Comercial (C) según el Certificado de Zonificación y Vías de fecha 02.06.2015, y sustentado en el Plan de Usos del Suelos aprobado mediante Ordenanza N° 001.02.2000-MPT de la ciudad de Talara.

vii) De la documentación presentada por el administrado se advierte lo siguiente: **a)** las Constancias de inspección Judicial presentadas por “el administrado”, de fechas: 15.07.2000, 15.07.2004 y 08.06.2010, no demuestra que ejercite una actividad posesoria, que el predio se encuentre delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de terceros; **b)** presenta una Constancia de posesión de fecha 10.02.2009, emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea -Negritos, siendo que “el predio” se ubicada en el distrito de Pariñas.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **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)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

12. Que, en ese sentido, de la revisión del aplicativo SINABIP respecto del CUS N° 56378 así como de lo indicado en el Informe Preliminar N° 209-2024/SBN-DGPE-SDDI, se identificó tres fichas de inspección técnica

que corresponden a un área de mayor extensión que se encuentra dentro de la partida registral N° 11048666, sobre la que recae 95.95 % de “el predio” (el área de 28 785,50 m²), de las cuales se desprende lo siguiente:

a) De la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 06 de abril de 2016 y anotada en La Ficha Técnica N° 0417-2016/SBN-DGPE-SDAPE, se constató que el área materia de inspección se encuentra cercado totalmente con cañas de bambú, con la existencia de pequeñas áreas con vegetación inorgánica, así mismo se observó que en la parte frontal del área existe un letrero donde señala propiedad privada y menciona la partida electrónica N° 11048666. El predio se encuentra desocupado y no cuenta con servicios básicos (Agua, luz y desagüe).

b) De la inspección realizada el 27 de julio de 2016 por profesionales de la Subdirección de Supervisión y anotada en la ficha Técnica N° 2433-2016/SBN-DGPE-SDS se constató que en un área de 34 909,67 m² (referencial) se encuentra cercada parcialmente con palos de huarango pintados de color turquesa y natural unidos con alambres con púas. en el lindero oeste no se aprecia cerco, en el lindero colindante a la Panamericana Norte se aprecia dos columnas de concreto en cada extremo colocado como hitos, en el lindero oeste no se aprecia continuidad física de cercos, sin embargo, se aprecia cerco vivo, a efectos de la inspección solo se considera el área con palos. En el interior del área materia de inspección se observa lo siguiente: escasa vegetación xerófita y maleza, asimismo se encontró frente a la carretera panamericana norte un letrero de concreto pintado de color celeste indicando ser propiedad privada, advirtiéndose en su mayor extensión desocupado, se aprecia movimientos de tierras y limpieza del mismo.

c) De la inspección realizada al predio el 09 de mayo de 2019 y anotada en la ficha Técnica N° 0480-2019/SBN-DGPE-SDS, se constató que se encuentra desocupado sin edificaciones, delimitado por hitos de concreto rectangulares (instalados aproximadamente cada 100,00 mt), plantas secas de huarango y palos secos de bambú este último instalados en todo el lindero norte, en cuyo interior existe vegetación xerófita y maleza seca, también se pudo observar dentro del área inspeccionada (cerca al lindero este) la presencia de huecos, restos de muretes de concreto (aparentemente hitos) y palos de bambú rotos que aparentemente serían producto de una remoción, al momento de la inspección no se ubicó a ninguna persona.

Lo antes expuesto queda corroborado con lo visualizado en las imágenes del aplicativo Google Earth de los años 2004, 2009 y 2012, en los cuales se observa que se encuentra sin delimitación física, no existe vivencia ni el desarrollo de alguna actividad, advirtiéndose un cerco de material removible que no restringe el acceso de terceros y que delimita parcialmente el predio; en tal contexto ha quedado determinado que el 95.95% de “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad, motivo por el cual, la solicitud de “la administrada” no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. Que, en cuanto a el área de 1 214,33 m² (4,05 % de “el predio”), que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, debe considerarse que conforme se ha descrito en la presente resolución de acuerdo a lo señalado en el ítem v) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth de los años 2004, 2009 y 2012, “el predio” se encuentra delimitado pero no con obra civil de carácter permanente, es decir se advirtió un cerco de material removible que no restringe el acceso de terceros, en ese sentido el 4.05% se encuentra en la misma situación; por lo que no corresponde continuar con la evaluación del área en mención.

14. Que, en tal contexto ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros, por el cual, la solicitud no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo primer considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

15. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, asimismo, 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”.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00094-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0123-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ALEXSIS DANILO RODRIGUEZ LEYTH**, 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI