



## **RESOLUCIÓN N° 0179-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de febrero del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° **979-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **GUILLERMO FELICIANO MANRIQUE MALATESTA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 626,85 m<sup>2</sup> ubicado en el sector Asentamiento Humano José Carlos Mariátegui II, distrito 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 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (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 26 de julio de 2023 (S.I. N° 19659-2023), **GUILLERMO FELICIANO MANRIQUE MALATESTA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 4 del artículo 222° del de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del DNI de "el administrado"; **b)** Plano de Ubicación y Localización P-01, firmado por el Ing. Pedro Jesús Cahuas Sánchez CIP N° 131813, habilitado; **c)** Memoria Descriptiva, con cuadro de coordenadas en PSAD-56 y WGS-84 zona 17 sur, firmado por el Ing. Pedro Jesús Cahuas Sánchez CIP N° 131813, habilitado; **d)** Copia de la partida registral N° 11042861 de la Oficina Registral de Sullana (02 folios); y, **e)** Copia de la partida registral n° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana (47 folios).

4. Que, en ese sentido 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 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 “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 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.

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, 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

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01259-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Desarrolladas las coordenadas UTM en DATUM WGS84 y PSAD-56, zona 17 sur, que obran en la documentación técnica se obtienen una poligonal con área gráfica de 3 624,85 m<sup>2</sup> y un perímetro de 311,97 ml, la cual difiere en 2.00 m<sup>2</sup>, con el área solicita, encontrándose dentro de la tolerancia catastral.
- ii) Se encuentra dentro del ámbito de se superpone parcialmente sobre dos partidas de la Oficina Registral de Sullana de la siguiente manera:
  - a) El área de 1 154,96 m<sup>2</sup> (31.84 %) inscrito en la partida registral n° 11042861, a favor del Estado, – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, anotado el con CUS 53944.
  - b) El área de 20471,89 m<sup>2</sup> (68,16 %), inscrito en la Partida N° 11023138 a favor del Estado y anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 45908, y corresponde a la partida Matriz de la Hacienda la Brea y Pariñas.
- iii) De la revisión del visor de los geoportales de las entidades, de PerúPetro se observa que presenta superposición con el lote petrolero: Lote 1, operado por Petróleos del Perú; asimismo del visor de

Osinermin, se advierte que el predio es atravesado por una línea de baja tensión operada por Electro Nor Este.

iv) De las imágenes de Google Earth el cual se emplea referencialmente se observa que el predio el año 2009: se encontraba ocupado mayormente por una chacra con un área cultivada de 2 600,00 m<sup>2</sup>, un área explanada usada como depósito de 700 m<sup>2</sup> y el resto del área de 926,85 m<sup>2</sup> sin uso, de junio 2016 hasta enero 2022 se observa que toda el área fue explanada (desapareció el área sembrada) se observa construcciones realizadas, advirtiendo un entorno de expansión urbana consolidada.

11. Que, por lo expuesto en el ítem iii) del considerando precedente, esta Subdirección realizó consultas conforme se detalla a continuación:

- Mediante Oficio N° 05537-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2023, se solicitó a PERUPETRO S.A., se sirva a informar si sobre “el predio” existe alguna restricción y/o limitación para su disposición, tomando en consideración lo prescrito en el Artículo 113° del Reglamento de Actividades de Exploración y Explotación de Hidrocarburos, aprobado por el Decreto Supremo N.° 032- 2004-EM. En atención a ello mediante CARTA SIED Nro. 352-2023/GGRL/PERUPETRO presentado el 05 de enero de 2024 (S.I. N° 00285-2024), PERUPETRO S.A., informó que no se ha detectado la presencia de ninguna restricción, limitación o afectación para realizar actos de disposición del predio a favor del solicitante.
- Mediante Oficio N° 05544-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2023, se solicitó a OSINERMING se sirva brindar la siguiente información: **a)** Indique y/o confirme los datos técnicos de la línea de transmisión de energía eléctrica que se superpone con “el predio” (denominación de la red de tensión, KV, tipo de instalación, entre otros); **b)** Indique la franja de servidumbre, distancia de seguridad que se debería considerar en ambos extremos (medidas); y **c)** si la línea de transmisión de energía eléctrica cuenta con otra concesión, servidumbre y si existe autorización de alguna entidad competente. En atención a ello mediante Oficio N° 245-2024-OS-GSE/DSR presentado el 12 de enero de 2024 (S.I. N° 00887-2024), informó que sobre “el predio” no se identificaron redes eléctricas pertenecientes a la empresa concesionaria “Electro Nor Este” que limiten o restrinjan alguna su disposición.

12. Que, en ese sentido, se ha podido determinar que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y es de libre disponibilidad, por lo que corresponde que esta Subdirección evalué si la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos son: **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”); las cuales 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.

13. Que, ahora bien, de la revisión de su solicitud se advierte que no ha presentado documentación que cumpla con acreditar formalmente que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que resulta necesario que “el administrado” cumpla con acreditar formalmente con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 4) del artículo 222° del Reglamento; razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 05563-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2023 (en adelante “el Oficio”), le requirió que presente lo siguiente: **a)** medios probatorios de acuerdo a lo señalado en el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa; **b)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento. 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

numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley N° 27444”).

**14.** Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 03 de enero de 2024, en forma personal al apoderado de “el administrado” identificando como Fernando Elcorrobarrutia Bueno con D.N.I. N°15996896, conforme a la Carta Poder simple presentada; razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció **17 de enero del 2024.**

**15.** Que, mediante escrito presentado el 03 de enero del 2024 (S.I. N° 00046-2024); es decir, dentro del plazo señalado, “el administrado” 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° 00205-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2024 (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, 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”.

**16.** Que, cabe señalar que “el Oficio 2” fue notificado el 15 de enero de 2024 al correo electrónico: [gmanriquemalatesta@gmail.com](mailto:gmanriquemalatesta@gmail.com), habiendo obtenido el acuse de recibo el 01 de febrero del 2024; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el subnumeral 20.1.2 del numeral 20.1 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS 1 (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **15 de febrero de 2024.**

**17.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “el administrado” no ha presentado documentación a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” 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.

**18.** 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 de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la 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, el Informe Brigada N° 00131-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0189-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GUILLERMO FELICIANO MANRIQUE MALATESTA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

**P.O.I N° 18.1.1.4**

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**