

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0490-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1140-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 60 758,21 m², ubicado 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 - 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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Carta N° 00027-21-09-2023-AVNT-II (S.I. N° 26313-2023) y Carta N° 00026-21-09-2023-AVNT-II (S.I. N° 26321-2023), presentadas el 26 de setiembre de 2023, Zorina Cecilia Farías Vilela, presidente de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II** (en adelante "la Asociación") solicita la venta de "el predio" sin precisar la causal específica de venta directa; no obstante, señala que viene ejerciendo la posesión de manera pública y pacífica desde el año 2009, por lo que, se desprende que su requerimiento se enmarca dentro de la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) (fojas 5); **b)** Certificado de vigencia de la Partida Electrónica N°11085411 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana (foja 06 al 08); **c)** Certificado y grafico de búsqueda catastral – Publicidad n°3829523 de fecha 20.08.2021 (fojas 12); **d)** Oficio N°0771-2020/GRP-440000-440010 de fecha 26/11/2020 (foja 16); **e)** Oficio GDST-0649-2023 de fecha 08.06.2023 y anexos (fojas 18 y 19); **f)** Constancia de inspección Judicial de fecha 05/03/2009 (fojas 24); **g)** Panel fotográfico (fojas 26 al 47); y, **h)** Documentación técnica suscrita por el Ing. Joseph Arnaldo Rumiche Ormeño, con Registro CIP: 89945 (habilitado), de fecha 06/2021(Memoria descriptiva, Plano de Ubicación - Localización: Lamina N° UL-01 y Plano Perimétrico – P01) (fojas 57).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01421-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre del 2023 (fojas 94 al 99), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono en el Sistema de Coordenadas UTM 17S PSAD 56 consignada en la documentación técnica presentada por “la Administrada” se obtuvo un área grafica de 60 758,19 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,02 m². Situación que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii) Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el visor de SUNARP, se advirtió que “el predio” se encuentra comprendido según detalle siguiente:

ITEM	CUS	TITULAR	Denominación	PARTIDA	ÁREA (M ²)	(%)
1	45908	Estado - SBN	Ex Hacienda la Brea y Pariñas	11023138	59869.64	98.54
2	59205	Ministerio de Defensa - Fuerza Área del Perú	Base Aérea El Pato - Sector D	11027689	728.35	1.20
3		Municipalidad Provincial de Talara		03002261	160.20	0.26
TOTAL					60758.19	100.00

En atención a lo expuesto, “el predio” comprende un área de libre disponibilidad, de 59 869,64 m² (98.54%) de propiedad del Estado inscrita en la Partida Registral N°11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura (en adelante “área disponible 1”).

- iii) Revisado el Geoportal del mapa de lotes de contrato PerúPetro, se visualiza que “área disponible 1” recae totalmente en ámbito del Lote IV, operadora UNNA ENERGIA S.A.
- iv) Realizada la consulta al portal Web del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, se advierte que “área disponible 1” se encuentra sobre vía vecinal en buen estado (EMP. PE-1N (NEGREIROS) - MILLA 06 - EMP. PI-515 (JORGE CHAVEZ)) que se articula con un tramo de la vía nacional PE-1N (Talara Mancora Zorritos Tumbes – Pte internacional de La Paz (Ecuador); no obstante, no es posible estimar afectación de vía dado que se desconoce resolutive que apruebe el derecho vial de esta.
- v) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, del periodo 21 de julio de 2009 al 13 de abril 2024, se advierte que se encuentra sin delimitación física, en condición de desocupado, salvo dos módulos ubicados al sector cercano de la Panamericana Norte, situación física que se mantiene hasta la imagen del 03/09/2011. En la imagen del 12/11/2015 la ocupación se ha consolidado configurando trazos de manzaneo que representa el 20%, en los años siguientes, la ocupación se ha incrementado de acuerdo con el entorno urbano 100% visualizado en la imagen más reciente del 13/04/2023.

10. Que, habiéndose determinado que el “área disponible 1” es de dominio privado del Estado, corresponde que esta Subdirección determine su libre disponibilidad para lo cual se han realizado las siguientes consultas:

- En atención al acápite iii) del décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 05539-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2023 (fojas 202), requirió a PERUPETRO S.A. brindar la siguiente información: a) indicar y/o confirmar los datos técnicos del lote IV, así como de los pozos petroleros que se encuentra dentro de “el área disponible 1”; e, b) indicar si existe algún tipo de restricción o limitación para realizar actos de disposición respecto de “el área disponible 1”. En razón a ello, PERUPETRO S.A., a través de la CARTA SIED Nro. 010-2023/SECD/PERUPETRO (S.I N° 35903-2023); CARTA SIED Nro. 013-2023/SECD/PERUPETRO (S.I N° 35904-2023); CARTA SIED Nro. 018-2024/GGRL/PERUPETRO (S.I N° 00908-2024); CARTA SIED Nro. 018-2024/GGRL/PERUPETRO (S.I N° 01494-2024); CARTA SIED Nro. 018-2024/GGRL/PERUPETRO (S.I N° 01497-2024), informa que en base a lo comunicado por parte del Contratista del Lote IV - UNNA Energía, no se ha detectado la presencia de restricción, limitación o afectación para realizar actos de disposición de la referida área.
- Con relación al acápite iv) del décimo considerando, a través del Oficio N° 01239-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2024, se solicitó al Ministerio de Transportes y Comunicaciones que indique el ancho de la vía aprobado para determinar el área y porcentaje de superposición remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital); así como precisar si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. Sobre el particular, el citado ministerio, a través del Oficio N° 4125-2024-MTC/19.03 de fecha 01.04.2024, presentado el 2 de abril de 2024 (S.I. N°08490-2024), remitió información digital del tramo de la vía Nacional PE-1N que se articula con la vía vecinal PI-515 (JORGE CHAVEZ) en formato shapefile, señalando que la vía PE-1N de carácter nacional, no se superpone con “el área disponible 1”.
- Por otro lado, con Oficio N° 05561-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2023, se requirió a la Municipalidad Provincial de Talara que indique el ancho de la vía aprobado a efectos de determinar el área y porcentaje de superposición. Al respecto, mediante Oficio N°105-02-2024-ALC-MPT presentado el 21 de febrero de 2024 (S.I N° 04664- 2024 y S.I N° 04670-2024), la Municipalidad Provincial de Talara, remite el Informe n°020-02-2024-SGSTLYC-MPT de fecha 06 de febrero de 2024, ratificando que “el área disponible 1” se encuentra sobre vía vecinal EMP. PI-515 (JORGE CHAVEZ); sin embargo, no cuentan con información respecto al ancho de vía, por lo tanto, no puede establecer afectación de la vía.

11. Que, en atención a la información remitida por las diversas entidades consultadas, se emitió el Informe Preliminar N° 00524-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024 (fojas 175 al 177), en el que se concluye, respecto de “el área disponible 1”, entre otros lo siguiente:

- i) Se ubica sobre el yacimiento Bodega correspondiente a la zona D – Lote IV, presenta superposición con dos pozos petroleros: el pozo 1955 (DPA) abandonado durante la perforación y pozo 1955A (ATA) abandonado temporalmente; no existe la presencia de otra infraestructura dentro de la zona

indicada; asimismo, es un área en la cual no tienen visualizado proyectos de perforación, toda vez que está condicionado por la presencia de viviendas que dificultaría cualquier actividad de esta naturaleza, razón por la cual el área materia de interés no interfiere con las actividades que viene realizando UNNA ENERGIA en el Lote IV.

- ii) Se encuentra sobre vía vecinal con registro EMP. PI-515 (JORGE CHAVEZ)), con infraestructura vial definida (asfalto – vereda) de un ancho de 10 m, teniendo carácter urbano, afectando a “el área disponible 1” en 6 627,43 m² (10.91%), el área grafica resultante es de carácter referencial.
- iii) La vía PE-1N de carácter nacional, no se superpone con “el predio”, según la información remitida por la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones.

En relación con lo indicado en el acápite ii) del presente considerando se procedió con la visualización de las imágenes satelitales y el Street View, donde se advierte que corresponde a una vía asfaltada con vereda de carácter urbano que complementaria a la lotización del Asentamiento Humano Nueva Talara. Y, a fin de determinar el área correspondiente al derecho vial, se ha graficado referencialmente el eje de la vía determinando un derecho de vía de 10 metros (5 metros a cada lado del eje), por ello, se establece que “el área disponible 1” se superpone en 6 627,43 m² (10.91%) con área de vía, resultando una nueva área disponible de 53 242,21 m² (en adelante “el área disponible 2”).

12. Que, toda vez que de acuerdo a lo advertido en el Informe Preliminar N° 01421-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre del 2023, se advierte en la imagen del 12 de noviembre de 2015, ocupación consolidada sobre el área materia de interés de “la Asociación”, por lo que es pertinente mencionar que de acuerdo al artículo 4° del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99- MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, teniendo en cuenta además la Ley N° 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para su Formalización”, es el Organismo de Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI, quien ejecuta de oficio y de manera progresiva la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado entre el periodo del 01 de enero de 2005 hasta el 31 de diciembre de 2015.

13. Que, en dicho marco legal mediante Oficio N° 01736-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2024, se solicitó a COFOPRI que informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del marco normativo expuesto en el considerando precedente sobre el área materia de interés de “la Asociación”. Al respecto, COFOPRI, a través del Oficio N° D000252-2024-COFOPRI-OZPIU (S.I N° 12199-2024) presentado el 6 de mayo de 2024 informa que el área consultada recae sobre la posesión informal Nueva Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura sobre la cual se está realizando diagnóstico físico legal, por lo cual se encuentra en nuestro Plan Operativo Institucional del año 2024.

14. Que, por otro lado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

15. Que, en ese sentido, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el área disponible 2”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TUO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

16. Que, estando al marco legal expuesto respecto de “el área disponible 2”, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierte sobre el mismo, que COFOPRI está efectuando el diagnóstico físico legal y que además conforma parte de su Plan Operativo Institucional del presente año; razón por la cual esta Superintendencia carece de competencias para tramitar acto alguno de disposición sobre “el área disponible 2”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa formulada por “la Asociación”.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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 de Brigada N° 00287-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0514-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TECERO.- 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

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI