

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0541-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1509-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SEGUNDO MARCELINO MENDOZA JARA y MARIA CLEODOMIRA PINTO ARANA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 27 000 m², ubicado en la Zona de Salaverry, distrito de La Brea, 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 50° y 51° 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 20 de octubre de 2023 (S.I. N° 28843-2023), **SEGUNDO MARCELINO MENDOZA JARA y MARIA CLEODOMIRA PINTO ARANA** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa que se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** certificado de búsqueda catastral (fojas 2); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 8); **d)** plano perimétrico (fojas 9); **e)** declaración jurada de auto valuó (HR y PU) (fojas 10); **f)** copia de documento nacional de identidad (fojas 12); **g)** copia de solicitud de publicidad registral (fojas 13); **h)** recibos (fojas 14, 15).

4. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizara en el marco de “el Reglamento” debiéndose aplicar por tanto la causal 4) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *“Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma*

que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

5. Que, el procedimiento 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 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”.

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 “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0131-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2024 (fojas 16), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Las coordenadas de georreferenciación en DATUM PSAD 56 y WGS 84 ubica a “el predio” en la margen derecha de la Carretera Panamericana Norte (Sullana –Talara), lo cual es discrepante con lo graficado en el esquema de localización que lo ubica en la margen izquierda de la carretera referida, en razón de lo cual deberán presentar nueva documentación técnica rectificando las deficiencias advertidas.
- ii) Asimismo, señala que se ubica en el distrito de La Brea, siendo la ubicación en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura.

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 01731-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 18), requirió a “los administrados”, que:

- i) A fin de tener la certeza de la ubicación exacta de “el predio” y realizar la evaluación técnica resulta necesario que presente la documentación técnica siguiente:

1. Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, ángulos y medidas apropiadas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
 2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
 3. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida;
- ii)** Adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada, de conformidad con lo previsto en el literal 4) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”. En tal sentido, deberá presentar copia de cualquiera de los documentos siguientes:
1. Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 2. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 3. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 4. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- iii)** Adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, 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”.

12. Que, “el Oficio” fue enviado al correo electrónico marmorohuer187@gmail.com sin embargo, no se obtuvo el acuse de recibo correspondiente, por lo que se envió el mencionado documento a la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, según el Acta de constancia N° 930-318978-I de primera visita el 29 de abril de 2024, falta indicar etapa.

13. Que, mediante escrito presentado el 2 de mayo del 2024 (S.I. N° 11865-2024) (fojas 21); “los administrados” señalan que han recibido “el Oficio” por lo que adjuntan la siguiente documentación con la cual pretende subsanar las observaciones advertidas: **i)** copia de documento nacional de identidad (fojas 23); **ii)** recibos (fojas 24); **iii)** actas de inspección judicial de 10 de febrero de 2010; 7 de setiembre de 2016; 27 de agosto de 2015; 10 de noviembre de 2010; 11 de mayo de 2004 (fojas 25); **iv)** plano perimétrico (fojas 30); **v)** plano de ubicación y localización (fojas 31); y, **vi)** memoria descriptiva (fojas 32).

a) Respecto a la primera observación:

“Los administrados”, han presentado plano perimétrico; plano de ubicación y localización y memoria descriptiva, por lo que esta Subdirección realizó el Informe Preliminar N° 655-2024/SBN-DGPE-SDDI de 23 de mayo de 2024 (fojas 35), mediante el cual se determinó lo siguiente:

- i)** “El predio” de 27 000 m², ubicado en la zona de ENACE del distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, se encuentra dentro del ámbito de las siguientes Partidas:
- ii)** El predio recae al 100% dentro de una partida Matriz de la Ex Hacienda La Brea y Pariñas, y también recae sobre otro predio estatal.

- 20 363,00 m² (que representa el 75,42% de “el predio”) en la partida registral N° 11102489, titularidad de la Municipalidad Provincial de Talara.
 - 4 459,60 m² (que representa el 16,52% de “el predio”) en la partida registral N° 11102490, titularidad la Municipalidad Provincial de Talara.
 - 2 177,40 m² (que representa el 8.06% de “el predio”) únicamente en la partida N° 11023138 con CUS 45908 y corresponde a la partida matriz Hacienda La Brea y Pariñas, cuyo titular es el Estado - SBN.
- iii) De la documentación presentada con la cual pretende sustentar la causal de posesión de “el predio”, se advierte que, del contenido de las constancias de posesión presentadas, estas no corresponderían a “el predio”, ya que existe contradicción con el plano y la memoria descriptiva presentada y correspondería a un predio ubicado al otro lado de la carretera Panamericana Norte.
- iv) De las imágenes referenciales de Google Earth del 31.04.2023, hasta donde la resolución nos lo permite, se observa que el predio se encontraría desocupado, no presentaría aparente actividad alguna, ni presentaría delimitación física alguna.

Respecto al área de 20 363,00 m² (que representa el 75,42% de “el predio”) y el 4 459,60 m² (que representa el 16,52% de “el predio”) se encuentran inscrita a favor de Municipalidad Provincial de Talara, por lo que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas.

Respecto al área de 2 177,40 m² (que representa el 8.06% de “el predio”) al encontrarse inscrito a favor del estado es la única área que se puede disponer.

Por lo tanto, los administrados han subsanado la primera observación advertida, en cuanto ha presentado documentación técnica del área materia de interés.

b) Respecto a la segunda observación:

“Los administrados”, presentan actas de inspección judicial de 10 de febrero de 2010; 7 de setiembre de 2016; 27 de agosto de 2015; 10 de noviembre de 2010; 11 de mayo de 2004 (fojas x); si bien son anteriores al 25 de noviembre de 2010, no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”, puesto que si bien describen datos técnicos no corresponden a la ubicación de “el predio”. Por lo tanto, el administrado no ha subsanado la segunda observación advertida.

c) Respecto a la tercera observación:

“El administrado”, no ha adjuntado declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”, por lo que no ha cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

14. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “los administrados” no han cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

15. 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 según el art. 53 del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 655-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 574-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SEGUNDO MARCELINO MENDOZA JARA y MARIA CLEODOMIRA PINTO ARANA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente 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. 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