

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0109-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **169-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LA BREA NEGRITOS** representado por el Sr. Osmar Jair Ruiz Garrido, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 464,44 m², ubicado al Oeste de la localidad de la Brea Negritos, a una distancia aproximada de 1,5 kilómetros de la Plaza de Armas de la ciudad de la Brea, distrito 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 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 (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 19 de diciembre del 2023 (S.I. N° 35336-2023) la **ASOCIACIÓN LA BREA NEGRITOS** representado por el Sr. Osmar Jair Ruiz Garrido (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento” (en adelante “el Reglamento”) (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** comprobante de pago (fojas 3); **b)** constancia de posesión N° 187-22 emitido por la Municipalidad Distrital de la Brea Negritos (fojas 4); **c)** resolución de alcaldía N° 307-2022-MDLB/A de 26 de setiembre de 2022 (fojas 5); **d)** declaración jurada del impuesto predial (fojas 8); **e)** memoria descriptiva (fojas 10); **e)** certificado de búsqueda catastral (fojas 16); **f)** comprobante de información registrada emitida por la SUNAT (fojas 19); y, **g)** memoria descriptiva (fojas 22).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica 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. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

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 inadmisibile 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”.

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, 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 éste, 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.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” así como la información proporcionada por SUNARP mediante Oficio N° 3189-2024-SUNARP/ZRI/UREG/PUB de 23 de setiembre de 2024 (S.I. N° 27530-2024)¹, ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 809-2024/SBN-DGPE-SDDI de 15 de julio de 2024 ampliado mediante Informe Preliminar N° 1220-2024/SBN-DGPE-SDDI de 18 de noviembre de 2024, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se superpone en 102,97 m² (que representa el 0.83 % de “el predio”) con la partida registral N° 11019797 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura a favor de la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, quedando un “área disponible” de 12 361,47 m² (que representa el 99.17 % de “el predio”) inmerso en polígono de mayor extensión, denominado “Hacienda La

¹ Información proporcionada por la Zona Registral N° I, al haberse solicitado por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario mediante el Oficio N° 2388-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre del 2024.

Brea y Pariñas" inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.

- ii. "El predio" es ribereño al mar; sin embargo, se identifica rompimiento de continuidad geográfica por existencia de acantilados, por lo que no aplica la Ley de Playa.
- iii. Recae en su totalidad en el lote VII, con contrato de explotación dado a favor de la empresa SAPET DEVELOPMENT PERÚ INC - SUCURSAL DEL PERÚ, y superpuesto con pozos petroleros sin certificar denominados "GOLF P25A 3" y "GOLF P25A X2", y a sus respectivas áreas de seguridad de 100 m de radio, conforme se encuentra normado en el artículo 112 del Decreto Supremo N° 032-2004-EM.
- iv. Recae en su totalidad en la zonificación de Otros Usos (OU) conforme Plano propuesta de Zonificación General del Plan de Desarrollo Urbano de Distrito La Brea -Negritos 2014 – 2024, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 09-07-2015-MPT.
- v. Recae en ámbito de mayor extensión objeto de la solicitud de venta directa formulado por "el administrado", seguido en el Expediente N° 710-2023/SBNSDDI en estado concluido, y declarado inadmisile mediante Resolución 0003-2024/SBNDGPE-SDDI de fecha 09/01/2024.
- vi. "El administrado" no adjunta Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, por lo que prescinde de evaluación técnica.
- vii. Se encuentra ubicado bordeando el casco urbano al oeste del C.P Negritos a la altura del A.H. La Capilla y a unos 50 m del acantilado del mar. Presenta topografía variable y suelo rocoso, encontrándose parcialmente ocupado por aproximadamente 14 edificaciones pequeñas, conforme se visualiza en las imágenes de satélite de Google Earth, de febrero 2024.

11. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que el área de 102,97 m² (que representa el 0.83 % de "el predio") se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos, por lo tanto, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

12. Que, asimismo, ha quedado determinado que el área de 12 361,47 m² (que representa el 99.17 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye un bien de dominio privado y es de libre disponibilidad, razón por la cual "la administrada" deberá reformular su pedido.

13. Que, mediante Informe Preliminar N° 1341-2024/SBN-DGPE-SDDI de 26 de diciembre de 2024, se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por "la administrada", a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- Deberá reformular su pedido de venta directa, solicitando solo el área disponible de 12 361,47 m² (que representa el 99.17 % de "el predio").
- "La administrada" no presenta resolución que declara de interés regional o nacional conforme lo establecido en el artículo 6.2. de "la Directiva"; por lo que deberá presentar: **2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.**
- Deberá presentar la declaración jurada de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento".

14. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02933-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre del 2024 (en adelante "el Oficio"); requiriéndole a "la administrada" lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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 inadmisile 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de Ley N° 27444").

15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 7 de enero del 2025, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por "la administrada", según consta el acuse de recibo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.9 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM "Decreto Supremo que

modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”². Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 23 de enero del 2025**.

16. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, queda expedito el derecho de “la administrada” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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 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 Informe Preliminar N° 1341-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de diciembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 118-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN LA BREA NEGRITOS** representado por el Sr. Osmar Jair Ruiz Garrido, por los fundamentos 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 presente 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 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

²Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024.