

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0238-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero del 2025

VISTO:

El **Expediente N° 1119-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el señor **VICTOR HENRY PEÑA GARAVITO**, mediante la cual, peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 25 000 m² (12.50 ha), ubicado en el San Cristóbal Alto, distrito de la Brea, provincia de Talara, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022 en mérito a lo establecido en el 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 29 de setiembre de 2023 (S.I N° 23720-2023), el señor **VICTOR HENRY PEÑA GARAVITO** (en adelante “el administrado”), solicitó la venta directa por la causal D del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, para tal efecto adjunta los siguientes documentos : a) constancia de posesión N° 180-222 emitida por la Municipalidad Distrital de la Brea Negritos del 18 de noviembre de 2022; b) búsqueda de persona natural en la oficina registral de los Registros Públicos de Piura; c) copia de partida registral N° P15254975 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura; d) copia de título N° 2021-0265445 presentado a la oficina Registral de Sullana; e) copia de la partida registral N° 11104534 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura; f) copia de acta de inspección judicial de constatación del 16 de marzo del 2000 emitida por el juzgado de paz de única denominación; g) certificado de búsqueda catastral

del 11 de marzo de 2021 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura; h) memoria descriptiva de “el predio” ; y,i) plano.

4. Que, es pertinente mencionar que si bien “el administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, cabe precisar que el referido Decreto Supremo ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”; en tal sentido, se evaluará lo requerido en el marco de la normativa vigente.

5. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2024 (SI N° 01358-2024), “el administrado” solicitó que sea notificado al correo denominado zpenagaravitovictor@gmail.com.

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 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”.

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, 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00050-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2024, en el cual, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la consulta realizada a la Base cartográfica de Predios del Estado a través del aplicativo GEOCATASTRO y a la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que “el predio” gráficamente recae totalmente en ámbito del predio de mayor extensión 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) De la consulta realizada al Mapa de Lotes de Contratos Petroleros de Petroperú y la página web de la misma entidad de Contratos de Hidrocarburos Vigentes, se observa que “el predio” recae totalmente en ámbito del Lote VII concesionada a favor de la empresa OLYMPIC PERU INC, SUCURSAL PERU, mediante contrato de licencia para

la explotación de hidrocarburos en dicho lote petrolero, testimonio 8720 del 21 de octubre de 2023, aprobado por Decreto Supremo N° 024-2023-EM.

- iii) Revisada la información de pozos petroleros ubicados en el acervo digital de esta Superintendencia, se observa que “el predio” se encuentra superpuesto con diez pozos petroleros, de acuerdo con el siguiente detalle:

N°	CODIGO UWI	NOMB POZO	YACIMIENTO	CLASE POZO	LOTE	CIA OPERADORA	CUENCA	REGIÓN
1	T4693	Negritos 4693	Negritos	Desarrollo	VII	IPC	Talara	Costa
2	T4671	Negritos 4671	Negritos	Desarrollo	VII	IPC	Talara	Costa
3	T_305	Negritos 305	Negritos	Desarrollo	VII	London Pacific	Talara	Costa
4	T_284	Negritos 284	Negritos	Desarrollo	VII	London Pacific	Talara	Costa
5	T_272	Negritos 272	Negritos	Desarrollo	VII	London Pacific	Talara	Costa
6	T_266	Negritos 266	Negritos	Desarrollo	VII	London Pacific	Talara	Costa
7	T_260	Negritos 260	Negritos	Exploratorio	VII	London Pacific	Talara	Costa
8	T_152	Negritos 152	Negritos	Desarrollo	VII	London Pacific	Talara	Costa
9	T_144	Negritos 144	Negritos	Desarrollo	VII	London Pacific	Talara	Costa
10	T_142	Negritos 142	Negritos	Desarrollo	VII	London Pacific	Talara	Costa

- iv) De la consulta al Geoportal de Infraestructura Geoespacial Fundamental del Instituto Geográfico Nacional – IGN, Carta Nacional a escala 1/25 000 hoja N° 10°4SE se observa que “el predio” se encuentra superpuesto con dos quebradas secas y/o intermitentes s/n, sin faja marginal establecida.
- v) De la consulta realizada al geoportal Sistema de Información para la Gestión de Riesgo – SIGRID, se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente en escenario de riego, de nivel alto, por inundaciones en masa ante lluvias asociadas al fenómeno El Niño, indicando como fuente el estudio denominado “Escenarios de riesgo por inundaciones y movimientos en masa ante lluvias asociadas al fenómeno El Niño”.
- vi) De la consulta al aplicativo de imágenes satelitales Google Earth, se visualiza que en el año 2007 se encontraba totalmente desocupado y sin cerco; en el año 2016, se encuentra desocupado y sin cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, sin advertir instalaciones de pozos ni tuberías de transporte de hidrocarburos, salvo en un extremo noroeste, donde se observa instalado un módulo aparente de madera y plataforma nivelada, que abarca un área de 4 350.50 m² (3.48 % de “el predio”); tal situación que se mantiene a abril de 2023.
- vii) De la consulta al plano de usos de suelo urbano de Negritos del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de La Brea – Negritos 2014 – 2024, aprobado con Ordenanza N° 09-07-2015-MPT del 10 de julio de 2015, se verifica que “el predio” se encuentra fuera del alcance de aplicación del referido marco técnico normativo; por lo tanto, se establece que no tiene zonificación.

12. Que, en atención a lo advertido en el literal iv) del considerando superior, mediante los Oficios N° 00371-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2024 y reiterado mediante Oficio N° 00795-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2024, se solicitó el pronunciamiento de la Autoridad Nacional de Agua, a fin de descartar superposición de “el predio” con un dominio público hidráulico. Al respecto, mediante Oficio N° 0102-2024-ANA-AAA.JZ-ALA-CH (S.I N° 09912-2024), la referida entidad, remite el Informe N° 0069-2024-ANA-AAA-JZ-ALA.CH, el cual, ha determinado que sobre “el predio” no se encuentra presencia de fuentes naturales de agua, por lo que, no existe superposición con bien de dominio hidráulico.

13. Que, mediante Oficio N° 00372-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2024, reiterado mediante Oficios N° 01203-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2024 y Oficio N° 2083-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2024, se solicitó a la Municipalidad Distrital de la Brea, se sirva a informar si “el predio” es considerado habitable, siendo que, en caso contrario se sirva a remitir el sustento que aprueba la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo). Al respecto, mediante Oficio N° 070-2024-MDLB-SG presentado el 4 de marzo de 2024 (S.I N° 05681-2024), la referida comuna informa que “el predio” se encuentra en una zona de alto riesgo por inundaciones en masa de lluvia debido al fenómeno del niño.

14. Que, mediante Oficio N° 00373-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2024, se solicitó a la Municipalidad Provincial de Talara, se estime realizar la evaluación de riegos – EVAR de “el

predio”; y, en ese sentido, informar si este es considerado habitable, caso contrario se sirva a remitir el sustento que aprueba la declaración de Zona de Riesgo No Mitigable, bajo apercibimiento de resolver lo requerido con la información que obra en el expediente N° 1119-2023/SBNSDDI. Al respecto, se advierte que la referida comuna no ha atendido el requerimiento efectuado por esta Subdirección por lo que, corresponde efectuar el apercibimiento contenido en el Oficio N° 00373-2024/SBN-DGPE-SDDI.

15.Que, mediante Oficio N° 00375-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2024, se solicitó información a PERUPETRO, con la finalidad de que se sirva a informar /o confirmar los datos técnicos del lote VII y demás pozos petroleros que se encuentran superpuestos con “el predio”, asimismo, se solicitó se informe si existe algún tipo de restricción o limitación para realizar actos disposición sobre el predio materia de interés. Al respecto, mediante S.I N° 02989-2024 la referida entidad informó que “el predio” presenta superposición parcial con el lote VII el cual se encuentra vigente bajo contrato con la empresa Olympic Perú.

16.Que, mediante el Informe Preliminar N° 00020-2025/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2025, se realizó la evaluación legal de “el predio” y los requisitos presentados por “el administrado”, advirtiéndose lo siguiente :

- a) La constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de la Brea Negritos el 18 de noviembre de 2022, no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”, toda vez que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- b) El acta de constatación judicial emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de la Urbanización de Talara y Anexos del 16 de marzo del año 2000, no constituye un medio idóneo para acreditar la posesión de “el predio”, toda vez que no es posible determinar su correspondencia con “el predio”.

17.Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00040-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado”, que subsane lo siguiente : i) debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3) del numeral 6.2 de la “la Directiva”; ii) presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos reales requerida en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; y, iii) presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Otorgándosele 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”, 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 Decreto Supremo N.º 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”).

18.Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 16 de enero de 2025, bajo puerta en el domicilio señalado por “el administrado” en la solicitud descrita en el tercero considerando de la presente resolución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21° de “el TUO de la Ley N° 27444”, tal como consta en el acta de notificación N° 529149.

19.Que, en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 21.5 del artículo 21 de “el TUO de la Ley N° 27444”, el cual, establece que, si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejara bajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”, siendo que el plazo otorgado venció el 31 de enero de 2025.

¹ Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024

20.Que, al respecto, de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el administrado” 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 inadmisile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

21.Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para peticionar 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; debiendo considerar además que se realizará la evaluación integral del requerimiento, realizándose las consultas a las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00098-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0246-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **VICTOR HENRY PEÑA GARAVITO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO. - 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