



RESOLUCIÓN N° 0045-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:



El Expediente N° 433-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELÍAS FLORES CAMPOVERDE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 52 529,00 m² ubicada al este de la ciudad de Talara a Enace, en el kilómetro 1097 + 350 de la carretera Panamericana norte margen derecha, distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 18 de marzo de 2019 (S.I. N°8584-2019), **ELÍAS FLORES CAMPOVERDE**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de su DNI (foja 3); **b)** memoria descriptiva de octubre de 2013 (fojas 04); **c)** copia simple del plano perimétrico – ubicación N° P-01, suscrito por el ingeniero Juan Morales Purizaca en octubre de 2013 (fojas 05 y 06); **d)** perfil del proyecto pecuario forestal (fojas 07 al 16); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral, emitido en noviembre de 2013 por la SUNARP (fojas 17 al 22); y, **f)** acta de constancia de posesión judicial, suscrito en octubre de 2005 por el Juez de Paz de Segunda Nominación de Talara Alta (fojas 23);



4. Que, el artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 bienes de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 486-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo de 2019 (fojas 25), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión denominada "Ex Hacienda La Brea y Pariñas", inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I -Sede Sullana, registrado con CUS N° 45908; **ii)** se encuentra en ámbito del Lote de contrato IV cuya operadora es la empresa GMP S.A conforme se advierte de la consulta efectuada al Geoportal Mapa de lotes de contrato de Perupetro; **iii)** se encuentra en ámbito de la zona Prioritaria de conservación de nombre Talara, conforme se advierte de la consulta efectuada al Geoportal del Sistema de Información Catastral -Sicar del Ministerio de Agricultura, y, **iv)** 135,37 m² (0,26 %) se encuentra afectado por la servidumbre de paso del trazo de la línea de transmisión de alta tensión denominada L.T.Talara -Piura Oeste (L-2250), otorgada a la empresa Trasmantaro; **v)** de la visualización de las imágenes satelitales del Google Earth de 9 de noviembre de 2018, se advierte que la mayor parte de "el predio" se encuentra desocupado; evidenciándose la existencia de actividad humana en un 3.8% aproximadamente.





RESOLUCIÓN N° 0045-2020/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante Oficio N° 2122-2019/SBN-DGPE-SDDI, emitido el 25 de junio de 2019 se requirió al Gobierno Regional de Piura (en adelante "el GORE -PIURA") informe a esta Superintendencia lo siguiente: i) confirme si el Plan Director se encuentra vigente; y, ii) si existe alguna restricción o limitación sobre "el predio" que impida su libre disposición.

10. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 199-2019/GRP-450000 presentado el 25 de julio de 2019 (S.I N° 25121-2019), el GORE PIURA, informa que el Plan Director de las Áreas naturales protegidas del SERNAP -2009 sigue vigente y la provincia de Talara no está considerada como zona prioritaria de conservación, concluyendo que "el predio" no está comprendido dentro del Plan Director de las Áreas naturales protegidas del SERNAP -2009 mediante el cual se priorizan áreas de conservación.

11. Que, habiéndose determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió a evaluar formalmente los documentos presentados por "el administrado" a través del Oficio N° 2570-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 31), requiriéndole lo siguiente: **i) presentar la resolución que aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o la entidad competente en el que conste el área y linderos de "el predio" sobre el cual se ejecutará el proyecto así como el cronograma o plazo para su ejecución; y, ii) manifestar su conformidad sobre la situación legal de "el predio"**; otorgándose para ello un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 día 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444".

12. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 09 de agosto de 2019 en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución¹, según se advierte del cargo de notificación (fojas 31); en ese sentido, se le tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4² del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 04 de setiembre de 2019.

¹ Art. 21° Régimen de la notificación personal.

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

² 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



13. Que, mediante escrito presentado el 6 de setiembre de 2019 (S.I N° 29590-2019) "el administrado" solicita ampliación de plazo para subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" (fojas 33), siendo que con Oficio N° 127-2020/SBN-DGPE-SDDI esta Subdirección da respuesta a su requerimiento, informándole que no es posible atender su petitorio por cuanto su solicitud de ampliación fue presentada fuera del plazo otorgado en "el Oficio" (folios 36), presupuesto indispensable para su otorgamiento de acuerdo al numeral 6.3 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"



14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 37), "la Asociación" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" 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 procedimiento una vez consentida esta resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, "el administrado" podrá volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos en el literal "b"³ del Artículo 77° de "el Reglamento, concordado con el literal i) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN"⁴

16. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 042-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020, el Informe Técnico Legal N° 0047 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ELÍAS FLORES CAMPOVERDE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.4.



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ Artículo 77°

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o entidad competente acorde con la normatividad y políticas de Estado.

⁴ Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

(...)

i) Para el caso de venta directa sustentado en el literal b), debe presentar copia fedatada, autenticada, legalizada o certificada de la Resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o la entidad competente. En dicha Resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste.