

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0074-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 092-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN BAHÍA JOSÉ OLAYA** representada por Manuel Cesar Terrones Fiestas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 21 594,91 m², ubicado en el Centro Poblado Ciudad de la Brea, distrito La Brea, provincia Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de enero de 2019 (S.I. N° 02023-2019), **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN BAHÍA JOSÉ OLAYA** representada por Manuel Cesar Terrones Fiestas (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral de "el predio" expedido por la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura el 12 de diciembre de 2018 (fojas 2); **ii)** copia certificada del primer testimonio de constitución de la Asociación denominada Asociación Ampliación Bahía José Olaya – Puerto San Pablo (foja 10); **iii)** Acta de Inspección Judicial de Constatación, expedida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos – Corte Superior de Justicia Sullana Ricardo Panta Cruz el 15 de julio de 2004 (foja 14); **iv)** Acta de Inspección Judicial de Constatación, expedida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos – Corte Superior de Justicia Sullana, Ricardo Panta Cruz el 15 de julio de 2000 (foja 15); **v)** copia simple de las Constancias de Posesión de los asociados emitidas por la Municipalidad Distrital de la Brea



– Negritos correspondiente a los años 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 25, 92, 122, 153,164, 220, 243, 257, 343, 402, 470, 513, 532, 556, 585 y 603); **vi**) plano de Lotización suscrita por el ingeniero civil, Pedro José Ripalda Faring, de noviembre de 2018 (fojas 36); **vii**) copia simple de las Constancias de Posesión de los asociados emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara correspondiente a los años 2014 (fojas 103, 211, 265, 297, 301, 327, 493 y 599); **viii**) copia simple de recibo de los recibos de suministro de luz, otorgado por ENOSA (fojas 131, 142, 156, 348, 436, 488, 521,536 y 592); y, **ix**) copia simple del Informe N° 146-2013-MDLB-DCU emitido por la Municipalidad de La Brea - Negritos (fojas 573).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N°. 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N°. 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”

5. Que, por su parte, 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; en concordancia con ello, 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.

6. Que, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”*

7. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N°. 1272, aprobado mediante D.S. N°. 004-2019-JUS¹ (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados (...).”* Por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.*

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la Administrada”, ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N°. 171-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2019 (fojas 621), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

¹ Vigente al momento de la emisión de “el Oficio”



RESOLUCIÓN N° 0074-2020/SBN-DGPE-SDDI

- i) 11 909,1928 m² (representa el 55,15 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de La Brea, en la Partida Registral N° 11019796 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana (fojas 630).
- ii) 9 685,7133 m² (representa el 44.85 % de “el predio”) se superpone con el área inscrita a favor del Estado – SBN, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana con CUS 45908 (fojas 624) (en adelante “el área disponible”).
- iii) Se superpone totalmente con el Lote VII de la Cuenca Talara con contrato de explotación (licencia) por la compañía SAPET DEVELOPMENT PERU.
- iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación del periodo 2007-2016, se ha verificado que “el predio” presenta un patrón de ocupación tipo posesión informal sin consolidar, cuya antigüedad es posterior a setiembre de 2011.
- v) Se advierte que de la ficha técnica N° 819-2016/SBN-DGPE-SDS y el plano N° 1314-2016/SBN-DGPE-SDS, refiere a un ámbito (6 930,25 m²) que comprende parcialmente a “el predio”, donde establece que este se encuentra con ocupación de 15 módulos aproximadamente para vivienda; 5 de los cuales son construcciones de ladrillo sin ocupación, el resto son módulos de triplay con techos de calamina y nuevos trazados de lotización con tiza; asimismo se advierte que no cuentan con los servicios básicos.
- vi) Las Actas de Inspección Judicial presentada por “la administrada” como sustento de la causal d) no son suficientes para determinar si corresponden a “el predio”.

10. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, con los cuales, “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- 10.1. Las Actas de Inspección Judicial de Constatación, expedidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos – Corte Superior de Justicia Sullana Ricardo Panta Cruz del 15 de julio de 2004 y del 15 de julio de 2000 respectivamente (fojas 14 y 15), si bien son instrumentos públicos, estas no consignan información suficiente para determinar si corresponden a “el predio”.
- 10.2. La copia simple de las Constancias de Posesión de los asociados, emitidas por la Municipalidad Distrital de la Brea – Negritos correspondiente a los años 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 25, 92, 122, 153,164, 220, 243, 257, 343, 402, 470, 513, 532, 556, 585 y 603); no constituyen documentación idónea en la medida que ha sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2005.
- 10.3. La copia simple de las Constancias de Posesión de los asociados, emitidas por la Municipalidad Provincial de Talara correspondiente al año 2014 (fojas 103, 211, 265, 297, 301, 327, 493 y 599), no constituyen documentación idónea en la medida que ha sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2005.
- 10.4. Copia simple de recibo de los recibos de suministro de luz, otorgado por Empresa Regional de Servicio Público de electricidad del Electronoroeste S.A. ENOSA (fojas 131, 142, 156, 348, 436, 488, 521,536 y 592), no constituyen documentación idónea en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2005.



11. Que, en ese sentido, de la revisión de la documentación presentada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Oficio N° 1150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") (foja 629) donde se requirió que reformule su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 9 685.7133 m² (44,85 % de "el predio") que es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, respecto del cual deberá presentar la documentación técnica pertinente; y: **i)** nuevos medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010 en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", debiendo precisar que los documentos deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.

12. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 29 de marzo de 2019, en el domicilio señalado por "la administrada" en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Manuel Cesar Terrones Fiestas quien se identificó con documento nacional de identidad N° 03854310, tal como consta del cargo del mismo (fojas 632) razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3² del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (3) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el **24 de abril de 2019**.

13. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 633) "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," dentro del 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 expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 la Ley N° 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, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 076-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0087-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN BAHÍA JOSÉ OLAYA** representada por Manuel Cesar Terrones Fiestas, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

POIN. 20.1.14



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

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.