

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0316-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 656-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por por **NORMA MILAGROS AQUINO FIESTAS** y **SUGEY YAQUELINE GONZALES ATOCHE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 000,00m², ubicada en el Sector Puerto Menor San Pablo - Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara del departamento de Piura, en adelante "el predio".

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.º 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 10 de junio de 2019 (S.I. N°18963-2019), **NORMA MILAGROS AQUINO FIESTAS y SUGEY YAQUELINE GONZALES ATOCHE**, (en adelante “las administradas”), solicitan la venta directa de “el predio” en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José Ripalda Faning (fojas 13); **b)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil José Ripalda Faning (fojas 14); **c)** copia simple del Acta de Constitución de la “Asociación Pro vivienda Villa El Faro” (fojas 15); **d)** copia simple del libro de actas de la “Asociación Pro Vivienda El Faro”(fojas 22); **e)** copia simple de padrón de socios de la “Asociación Pro vivienda Villa El Faro” (fojas 23); **f)** copias de DNI de los socios de Asociación Pro vivienda Villa (fojas 92); y, **g)** panel fotográfico (fojas 128).

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° 840-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2019 (fojas 134), determinándose respecto de “el predio”lo siguiente:

- i. El área de 29 258,29 m² (98.97%) 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 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 143), Zona Registral N° I-Sede Piura, registrado con CUS N° 45908.

- ii. El área de 304,21 m² (1.03%) se encuentra en ámbito de mayor extensión, inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de La Brea, en la partida registral N° 11019796 de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura (fojas 137).
- iii. Se encuentra en ámbito del Lote “VII” con contrato de explotación por la compañía operadora SAPET DEVELOPMENT PERU INC. Sucursal Perú, conforme se advierte de la consulta efectuada en la Base Gráfica de PERUPETRO y el portal Web, advirtiéndose además la existencia de tres (3) pozos dentro de “el predio”: Pozo T-162 (Negritos 162), Pozo T-183 (Negritos 183), en la condición de pozo abandonado, y el Pozo T-193 (Negritos 193), en la condición de pozo abandonado temporalmente, administrado por LONDON PACIFIC; y,
- iv. De las imágenes satelitales del Google Earth, en los años 2007, 2009, 2011, 2013 y 2016, se ha verificado que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana, en condición de desocupado, sólo en el año 2019 se verifica que se encuentra ocupado parcialmente (1%), en su interior se evidencia un camino de herradura, lo que demuestra que no se restringe el acceso a terceros, tampoco se encuentra delimitado por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a el mismo, el acceso es a través de la vía denominada Av. Jose Olaya.

9.- Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “las administradas” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años al 25 de noviembre de 2010, a través de los Oficios N° 430-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 433-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020 (fojas 146 y 148) (en adelante “los Oficios”) mediante los cuales se requirió a “las administradas”) **i)** excluir el área de 304,21 m² (1.03% de “el predio”) inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de La Brea en la partida registral N° 11019796 del Registro de Predios de Sullana (fojas 137); por no ser de libre disponibilidad, en la medida que esta Superintendencia no tiene facultades para realizar actos de disposición sobre dicha área de acuerdo con la normativa descrita en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución, y, **ii)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio”, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; otorgándoles 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 “los Oficios”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

10.- Que, es preciso indicar que “los Oficios” fueron diligenciados a los domicilios señalados por “las administradas” en su solicitud de venta directa (foja 1) siendo notificados el 17 de febrero de 2020 a Sugey Gonzales Atoche, quien se identificó con D.N.I. N° 41427029 y a Norma Milagros Aquino Fiestas con DNI N° 45517924, según consta en el cargo de los oficios (foja 146 y 148) por lo que de conformidad con el numeral 21.4.^[1] del artículo 21° del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444; se le tienen por bien notificadas, siendo que el plazo para la subsanación de la observación contenida en “el Oficio” venció el 11 de marzo de 2020.

11.- Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 50), “las administradas” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “los Oficios” 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.

12.- Que, por lo antes expuesto corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “los Oficios”; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que puedan volver a presentar su solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituya una declaración de fondo.

13.- Que, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, “las administradas” podrán volver a presentar nuevamente su pretensión, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 00412-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2020, el Informe Técnico Legal N° 0353 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **NORMA MILAGROS AQUINO FIESTAS** y **SUGEY YAQUELINE GONZALES ATOCHE**, 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.

VISADO POR

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1]Artículo 21. Régimen de la Notificación Personal

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.