

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0043-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 131-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la señora **LIDIA LOURDES RODRÍGUEZ ROSALES**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** del predio de 661,85 m² ubicado en el lote 83, manzana A, sector de Talara Alta, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, anotado con CUS N° 45908, (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Unico Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante 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”), 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 estatales 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 “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

4. Que, mediante escrito presentado el 13 de noviembre de 2017 [S.I. N° 39733-2017 (foja 01)], y escrito presentado el 07 de enero de 2019 (S.I. N° 00440-2019), la señora **LIDIA LOURDES RODRÍGUEZ ROSALES** (en adelante “la administrada”) solicitó la venta directa establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 del área de 1 174,1053 m², siendo modificada posteriormente al área de 661,85 m², ubicado en el lote 83, manzana A, sector de Talara Alta, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, anotado con CUS N° 45908. Para tal efecto, adjunto, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copias legalizadas de las actas de inspección judicial emitidas el 22 de septiembre de 1995 y 4 de noviembre del 2017 por el Juez de Paz Única Nominación de la Urbanización Popular Talara, Ricardo Panta Cruz (fojas 5 y 9); **b)** Copia legalizada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitidos por la Gerencia de Desarrollo Territorial y la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Talara el 4 de julio del 2017 (fojas 23); **c)** Copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 29); **d)** Copia legalizada del plano perimétrico (fojas 32); **e)** Copia legalizada del plano de ubicación (fojas 34); **f)** Copia legalizada del certificado N° 105-08-2015/OAT-MPT emitido por la Municipalidad Provincial de Talara el 31 de agosto del 2015 (fojas 59); **g)** Copia legalizada del informe de valuación del lote de terreno elaborado el 26 de junio del 2015 (fojas 63); y, **h)** Copias simple de declaraciones juradas (73, 75, 77, 79, 81, 83 y 84).

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, asimismo, 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” establece 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.

8. 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.

9. Que, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, 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 y su libre disponibilidad; y, en segundo 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.

10. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por “los administrados”, mediante Informe Preliminar N° 01492-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018, Informe Preliminar N° 216-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2019, ampliado mediante el Informe Preliminar N° 0743-2020/SBNDGPE-SDDI del 18 de agosto del 2020 e Informe de Brigada N° 00528-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020, determinándose, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** Se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908, que constituye un bien de titularidad del Estado; **ii)** No cuenta con plan vial actualizado, por lo que se deberá a esperar a que se defina en el proceso de habilitación según la información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Talara; **iii)** Cuenta con zonificación Industria Liviana (I-2), según el Plan de Usos de Suelos aprobado mediante Ordenanza N° 001-02-2000MPT y modificada con la ordenanza Municipal N° 12-05-2005-MPT, en el cual tiene como uso compatible es vivienda taller, oficinas, comercio al por mayor, industria liviana, y apoyo a la actividad petróleo, talleres automotrices, talleres (pequeña y mediana empresa) siendo compatible con el uso (Taller - deposito) que “la administrada” le viene dando a “el predio”; **iv)** Se superpone con Lote de Contrato de Explotación con CIA GMP S.A; **v)** Se superpone totalmente con proceso judicial de Legajo N° 514-2018, sobre reivindicación judicial, seguido por la SBN contra la Sra. Lidia Rodríguez Gonzales respecto al área de 1 174,10 m², el cual cuenta con Resolución N° 7 de fecha 8 de mayo del año 2019 y en estado no concluido; **vi)** Cuenta con servicios básicos, tiene infraestructura destinada a almacén, con paredes de material noble; **vii)** La documentación presentada por “el administrado” corresponde a “el predio” y acredita el ejercicio de posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, según lo señalado por la causal c) del artículo 77° del Reglamento” y detallados en el artículo VI) de “la Directiva”.

11. Que, en consecuencia, mediante Memorando N° 01532-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2020, se señaló que habiéndose concluido con la calificación formal del presente procedimiento corresponde continuar con la calificación sustantiva.

12. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

13. Que, esta Subdirección había realizado las acciones correspondientes para la programación de la inspección técnica a “el predio”, conforme lo dispuesto en el numeral 6.4 del punto VI de la “Directiva 006-2014/SBN”; no obstante, a través del escrito s/n presentado el 02 de diciembre de 2020 (S.I. N° 00440-2019), “la administrada” presentó el desistimiento a su solicitud de venta directa.

14. Que, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento; el numeral 200.4) del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento. Asimismo, el numeral 200.5) de la norma en mención, prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes que se notifique la resolución final de la instancia.

15. Que, en ese sentido, siendo que se trata de un desistimiento del procedimiento y al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento formulado por “la administrada”, disponiéndose el archivo definitivo del Expediente N° 131-2018/SBNSDDI una vez quede emitida la presente resolución; sin perjuicio que posteriormente “la administrada” pueda volver a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa señalada en el considerando anterior.

16. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM y el Informe Técnico Legal N° 0043-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado por la señora **LIDIA LOURDES RODRÍGUEZ ROSALES**, respecto del procedimiento de **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, respecto del predio de 661,85 m² ubicado en el lote 83, manzana A, sector de Talara Alta, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, anotado con CUS N° 45908, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

POI N° 18.1.1.15

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario