



RESOLUCIÓN N° 0582-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 036-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL MARIA SPIERS VARGAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 90 000,00 m² (en adelante "el predio"), ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y 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 T.U.O. de la Ley") y su Reglamento 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 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 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 12 de diciembre de 2019 (S.I. N° 39818-2019), **MANUEL MARIA SPIERS VARGAS** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", invocando la causal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral, expedido por la Oficina registral de Piura el 15 de octubre de 2019 (fojas 2); **2)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, otorgado por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz del Juzgado de Paz de la urbanización Popular Talara y anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 8 de enero de 2019 (fojas 5); **3)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, otorgado por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz del Juzgado de Paz de la urbanización Popular Talara y anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 6 de marzo de 2018 (fojas 6); **4)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, otorgado por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz del Juzgado de Paz de la urbanización Popular Talara y anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 23 de enero de 2017 (fojas 7); **5)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, otorgado por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz del Juzgado de Paz de la urbanización Popular Talara y anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 20 de octubre de 2016 (fojas 8); **6)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, otorgado por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz del Juzgado de Paz de la

urbanización Popular Talara y anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 10 de noviembre de 2015 (fojas 9); y, **7)** acta de inspección judicial de constatación de posesión, otorgado por el Juez de Paz Ricardo Panta Cruz del Juzgado de Paz de la urbanización Popular Talara y anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana el 8 de junio de 2010 (fojas 10).

4.- Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 "Directiva N° 006-2014/SBN").

5.- Que, por su parte el numeral 1) del 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 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" establecen 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 complemente 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° 095-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020 (fojas 11), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N°45908 (fojas 18).

ii. Según el Geoportal del mapa de lotes de contrato Perú Petro, recae en el lote IV, de operadora GMP S.A., fecha suscripción 31 de marzo de 2015, tipo de contrato licencia - explotación.

iii. Se encuentra en condición de desocupado sin desarrollo de actividad alguna, advirtiéndose una delimitación precaria frente a la carretera Sullana, al interior presenta vegetación dispersa propia del desierto costero y un área menor delimitada con un cerco, según las imágenes del aplicativo Google Earth de abril de 2019.

iv. Según la Ficha Técnica N° 2205-2017/SBN-DGPE-SDS del 12 de octubre de 2017 (fojas 13), que se superpone parcialmente a "el predio" en 4 165,42 m² (representa el 4,63% de "el predio") y contiene la inspección ocular realizada el 6 de octubre de 2017 a un área de 6 498,55 m², se identificó un terreno eriazo con topografía plana, de textura de suelo arenoso, presencia de maleza y arbustos propios de la zona. Asimismo, el área ocupada de 1 316,25 m² (representa el 1,46% de "el predio") que se superpone con "el predio", tiene un cerco de palos de madera y alambre de púas, además el mismo se encuentra una torre de control construida recientemente de material noble (ladrillo y cemento) en buen estado de conservación.

9.- Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente la documentación presentada por “el administrado” a través del Oficio N° 1585-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 27), requiriéndole lo siguiente: **i)** presente la Resolución mediante la cual se califica y aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o 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; y, **ii)** presente documentación técnica en cumplimiento de lo establecido en los incisos f) y g) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN. Asimismo, se precisó que de la lectura de la solicitud, se advierte que “el administrado” alega ejercer posesión sobre “el predio”, razón por la que su requerimiento podría estar enmarcado en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, por lo que, de ser el caso, se le requirió lo siguiente: **i)** precisar si su pedido de venta directa se enmarca en la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”; y de ser el caso, **ii)** reformular su solicitud sobre el área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, **iii)** presentar nueva documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, y **iv)** acreditar la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación vigente; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) 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, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

10.- Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 21 de agosto de 2020, en la dirección señalada en la solicitud citada en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por “el administrado”, tal como consta del cargo del mismo (fojas 27) razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 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 (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 14 de setiembre de 2020.

11.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. 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”.

12.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” 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 expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

23.- 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 670-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 660-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JOSÉ MANUEL MARIA SPIERS VARGAS**, 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