

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 402-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de junio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 125-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR EDUARDO BAYONA MONCADA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 000,00 m<sup>2</sup> ubicado en el sector denominado ENACE (lado del tanque de agua), distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, el cual parcialmente forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908, en adelante "el predio"

**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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45786-2017), Víctor Eduardo Bayona Moncada (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** copia



legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, el 21 de noviembre de 2017 (fojas 2); **2)** copia legalizada de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 5); **3)** copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 6); y, **4)** actas de inspecciones judiciales del 21 de agosto de 2017, 1 de agosto del 2016, 15 de julio del 2004 y 15 de julio de 2000, emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 7, 8, 9 y 10).

**4.** Que, el procedimiento 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 venta 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 "la Directiva N° 006-2014/SBN").

**5.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que 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".

**6.** Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

**7.** Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

**8.** 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.

**9.** Que, 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.

**10.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





**RESOLUCION N° 402-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 376-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2018 (fojas 11), según el cual se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **1)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 45908 (fojas 13), no existiendo limitante alguno para su libre disponibilidad; y, **2)** se superpone con el lote IV con contrato de explotación de la Compañía Graña y Montero Petrolera S.A. (GMP S.A).

12. Que, de la evaluación de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye lo siguiente:

12.1. Las actas de inspección del 15 de julio de 2004 (fojas 9) y 15 de julio 2000 (fojas 10), si bien han sido emitidas con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de la información contenida en dicho documento no es posible establecer la ubicación exacta de “el predio” ni su correspondencia con éste, en la medida que sólo indica como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos, vía y propiedad de terceros.

12.2. Las actas de inspección del 21 de agosto de 2017 (fojas 7) y 1 de agosto de 2016 (fojas 8), tampoco brindan información que permita establecer la correspondencia con “el predio”, sólo indican el área, y como colindancia terrenos eriazos, vía y propiedad de terceros. Tampoco acreditan el ejercicio de la posesión de “el administrado” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a requerir a “el administrado” mediante Oficio N° 954-2018/SBN-DGPE-SDDI (fojas 14) del 27 de abril de 2018 (en adelante “el Oficio”), que presente nuevos medios probatorios con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 3 de mayo de 2018, en el domicilio señalado en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución y recibido por Karla Chumo de Bayona quien se identificó con DNI N° 43023203 (fojas 19), razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° de la Ley N° 27444.

<sup>1</sup> Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.



15. Que, mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2018 (S.I N° 18030-2018) dentro del plazo otorgado, "el administrado" pretende subsanar la observación advertida, adjuntando- entre otros- la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de "el predio" emitido por la Oficina Registral de Piura el 21 de noviembre de 2017 (fojas 19); **2)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 22); **3)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 23); **4)** 2 fotografías a color (fojas 27); y, **5)** actas de inspecciones judiciales del 21 de agosto de 2017, 1 de agosto del 2016, 8 de junio de 2015, 8 de junio de 2010, 15 de julio del 2004 y 15 de julio de 2000, emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 30, 31, 32, 33, 34 y 35).

16. Que, de la revisión de los documentos presentados por "el administrado" para subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa se advierte que las actas de inspección judicial de 08 de junio de 2015 (fojas 32), 8 de junio de 2010 (fojas 33) y 2 fotografías (fojas 27); no contienen información técnica que permita determinar la correspondencia indubitable con "el predio"; asimismo, respecto a dichas actas, estas no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.

17. Que, en atención a lo expuesto, se concluye que "el administrado" no cumplió con subsanar la observación advertida en "el Oficio"; debiendo por tanto, declararse inadmisibles la solicitud de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, que "el administrado" pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 718-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0476-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VÍCTOR EDUARDO BAYONA MONCADA**, 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.IN. 8.0.1.4



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