



## **RESOLUCIÓN N° 665-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 07 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 126-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **VÍCTOR EDUARDO BAYONA MONCADA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 10 000,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908, 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, publicada el (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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, (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, con escrito presentado el 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45784-2017), Victor Eduardo Bayona Moncada (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 21 de diciembre de 2017 (fojas 2 y 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); **c)** plano perimétrico y ubicación emitido en noviembre de 2017 (fojas 6) **d)** copia del acta de inspección judicial de constataciones de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 21 de agosto de 2017 (fojas 7); **e)** copia del acta





de inspección judicial de constataciones de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitida por el Juzgado de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 1 de agosto de 2016 (fojas 8); **f**) copia del acta de inspección judicial de constatación emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 15 de julio de 2004 (fojas 9); y, **g**) copia del acta de inspección judicial de constatación emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 15 de julio de 2000 (fojas 10).

4. Que, el presente 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 objeto excepcionalmente, por 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 "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").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado 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 "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

8. 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.

9. 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 "el Reglamento", "la Directiva N°006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 419-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2018 (fojas 11), en el cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: i) de la evaluación de los datos técnicos de la memoria descriptiva y el certificado de búsqueda catastral N° 7573595 del 21 de diciembre de 2017 se advierte discrepancia con el área gráfica del plano perimétrico presentado (10 000,00 m<sup>2</sup>), sin perjuicio a ello, se procedió a realizar la evaluación con la información obtenida en el referido plano; y ii) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana.







## **RESOLUCIÓN N° 665-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, en virtud a lo expuesto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión sobre “el predio”, advirtiéndose lo siguiente:

11.1. Respecto a las Actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexos el 01 de agosto de 2016 y 21 de agosto de 2017 (fojas 7 y 6); es de precisar que dichos documentos no cuentan con datos técnicos suficientes para poder determinar la correspondencia con “el predio” y han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2005, por lo tanto no serían idóneos para acreditar la posesión en el mismo; y,

11.2. En relación a las Actas de inspección judicial de constatación emitida por el Juez de Paz de la Urbanización de Talara y Anexos el 15 de julio de 2004 y 15 de julio de 2000 (fojas 9 y 10); es de precisar que dichos documento no cuentan con datos técnicos suficientes para poder determinar la correspondencia indubitable con “el predio”, por lo tanto tampoco serían idóneos para acreditar la posesión en el mismo.

12. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, requiriéndole mediante el Oficio N° 1000-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 16), lo siguiente: i) ratificar la información contenida en la documentación técnica presentada; y, ii) presentar documentos 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. Para lo cual, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

13. Que, es conveniente precisar que, “el Oficio” fue notificado el 14 de mayo de 2018, recibido por Juan Bayona Torres, quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 98708899 (fojas 16), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 5 de junio de 2018.**

14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 18) “el administrado” no cumplió en 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

<sup>1</sup> 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”.



inadmisible 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.

15. 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 artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1001-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 785-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2018.

#### SE RESUELVE:



**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **VÍCTOR EDUARDO BAYONA MONCADA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 8.0.1.4



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