

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0062-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1130-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARLOS ALBERTO PAREDES BAYONA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 542,51 m², ubicado en el distrito de El Alto, 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 TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), 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 05 de setiembre de 2022 (S.I. N° 23350-2022) (fojas 1 y 2), **CARLOS ALBERTO PAREDES BAYONA** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin señalar causal por la cual solicita, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Copia de DNI (fojas 3); **b)** Dos fotografías (fojas 4); y, **c)** Memoria descriptiva y Plano perimétrico y de ubicación sin firma del responsable (fojas 5 al 9).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no

mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

7. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

9. 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01335-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de noviembre del 2022 (fojas 10 al 14), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Recae sobre parcialmente en un área de 4 425,72 m² (79,85%), inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11006302 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana - Zona Registral N° IX – Sede Piura, anotado en el SINABIP con el código CUS 90472 y el área restante de 1 116,81 m² (20,15%) a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11010747 y anotado en el SINABIP con el código CUS 45926.
- ii. De la revisión de la base Gráfica, así como del aplicativo de consulta de la SBN - GEOCATASTRO, se verifica que sobre “el predio”, recae sobre un área 732,07 m² (13,21%) con la solicitud de ingreso N° 13755-2021 EXP 577-2021/SBNSDDI en estado pendiente y que corresponde al pedido de transferencia interestatal a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de El Alto.
- iii. Del Asiento C3, corre la inscripción de transferencia de propiedad a favor de la Empresa Pérez Companic del Perú S.A (ahora denominada PETROBRAS ENERGIA DEL PERÚ S.A), respecto a los derechos de declaratoria de fábrica, construcción, instrumentos industriales y petroleros, incluyendo derechos de superficie de las líneas de oleoductos, gaseoductos y carreteras troncales, excepto el derecho de propiedad de los terrenos los mismos que son de propiedad del Estado.
- iv. De la lectura de la Ficha Técnica N° 0604-2016/SBN-DGPE-SDAPE, visto en el legajo digital, que recoge información de la inspección realizada el 24 de abril 2016 respecto del predio del estado CUS 90472 (Partida 11006302), advirtiendo que se encuentra con vegetación estacional (arbustos y pastos) no se encontró el pozo con el N° 7214, pero si una loza de concreto de pequeña área con apariencia que estuviera instalada el pozo. Por el lado Oeste hay dos construcciones de material noble y de caña con portón de fierro ocupando un área de 2 623,31

m², ambos ocupado por la empresa denominada Valves & Equipment y Petreven Base.

11. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que “el predio”, es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 04408-2022/SBN-DGPE-SDDI de 04 de noviembre de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 15 y 16), esta Subdirección informó a “el Administrado” lo advertido sobre “el predio” y toda vez que solicita la venta directa por causal de posesión, se le requirió que acredite formalmente la causal de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, adjuntando la siguiente documentación:

- i. Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- ii. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- iii. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- iv. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- v. Y deberá considerar que, de acuerdo a lo indicado en la Ficha Técnica N° 0604-2016/SBN-DGPE-SDAPE hay dos construcciones de material noble y de caña con portón de fierro ocupando un área de 2 623,31 m², ambos ocupado por la empresa denominada Valves & Equipment y Petreven Base; por lo que corresponde que indique si tiene relación con alguna de las referidas empresas.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) 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, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 21 de diciembre de 2022, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibida por Carmen Bayona Amaya, identificada con DNI N° 03850685, indicando que es familiar (tía) de “el Administrado”. En ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444¹ aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **10 de enero de 2023**.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD, “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 procedimiento 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

14. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00044-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2023; y, los Informes Técnico Legal N° 0066-2023/SBN-DGPE-SDDI y 0067-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CARLOS ALBERTO PAREDES BAYONA** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentid

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI