



## **RESOLUCIÓN N° 684-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de julio de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 431-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULIO CÉSAR SAAVEDRA GUERRERO** en adelante "el administrado", mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 343,02 m<sup>2</sup> ubicado en el sector Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, 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, 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, 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 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 17 de mayo de 2018 (S.I. N° 18041-2018), **Julio César Saavedra Guerrero**, solicita 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)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por la oficina Registral de Piura el 14 de diciembre del 2017 (foja 2 -4); **b)** copia certificada de la memoria descriptiva y plano perimétrico (fojas 5-6); y, **c)** copia certificada de las actas de inspección judicial de constatación de posesión de terreno suscritas el 3 de mayo de 2018, 23 de enero del 2017, 20 de octubre de 2016, 11 de agosto de 2015, 8 de junio de 2010, 15 de julio de 2004 y 15 de julio de 2000, por el Juzgado de Paz de Única Nominación de la Urbanización Popular de Talara (fojas 7-13).

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, por su parte, 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; 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" 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. 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 las solicitudes.



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, aprobado mediante D.S. N° 006-2017-JUS<sup>1</sup> (en adelante "TUO 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 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, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.



9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 3184-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2018 (foja 14-16), según el cual se determinó, lo siguiente: **i)** se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana y signado con CUS N° 45908 (fojas 18); y, **ii)** se superpone totalmente con el Lote IV con contrato de explotación otorgada a favor de la compañía INTEROIL PERÚ S.A.

10. Que, habiéndose determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por "el administrado", con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a los cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", advirtiéndose que las actas de inspección judicial emitidas por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 15 de julio de 2000, el 15 de julio de 2004 y el 8 de junio de 2010, no describen datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación de "el predio",

<sup>1</sup> Vigente al momento de la emisión de "el Oficio"



## **RESOLUCIÓN N° 684-2019/SBN-DGPE-SDDI**

por lo que, no resulta posible determinar la correspondencia con éste; y, las actas de inspección judicial suscritas por el Juez de Paz, Ricardo Panta Cruz, el 20 de octubre de 2016, 23 de enero de 2017 y 3 de mayo de 2018; no pueden ser valoradas como documentos idóneos para acreditar formalmente el ejercicio de posesión, toda vez que, el Juzgado de Paz de la Urbanización Popular de Talara Alta presidido por el señor Ricardo Panta Cruz, carece de competencia para la emisión de documentos notariales y constancias posesorias a partir del 22 de diciembre de 2015, fecha de emisión de la Resolución Administrativa N° 362-2015-P-CSJSU/PJ, con la cual se establecieron las competencias de los Juzgados de Paz del Distrito Judicial de Sullana.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1933-2018/SBN-DGPE-SDDI de 15 de agosto de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 18-19), se le requirió presente nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con "el predio"; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444").

12. Que, es preciso indicar que "el administrado" no indica domicilio en su solicitud de venta directa, por lo que "el Oficio" fue dirigido a la dirección consignada en su DNI, sito en la Calle Yale 220 Urb. Barrio Particular, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.2 del artículo 21 del "T.U.O. de la Ley N° 27444"<sup>2</sup>; sin embargo, tal como consta en el Acta de Constancia N° 001248 (fojas 17), "el administrado" se mudó, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento.

13. Que, mediante Memorando N° 3184-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 (fojas 46), se solicitó a la Unidad de Tramite Documentario (UTD), efectuar la notificación vía publicación de "el Oficio", de conformidad con lo señalado en el numeral 23.1.2 del artículo 23 del "T.U.O. de la Ley N° 27444"<sup>3</sup>, el cual fue publicado en el diario Oficial El Peruano y el diario Expreso, el 27 y 30 de octubre de 2018 respectivamente (fojas 22-23), motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles a partir del día siguiente de la publicación, para subsanar las observaciones advertidas venció el 21 y 23 de noviembre de 2018, respectivamente.

<sup>2</sup> 21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificar que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

<sup>3</sup> 23.1.2 En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado:

- Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada.
- Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo.

14. 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 la observación advertida en “el Oficio”, en el plazo otorgado ( fojas 24), 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.

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 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° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 835-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0851 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2019.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JULIO CÉSAR SAAVEDRA GUERRERO** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para 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



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES