

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1080-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 03 de diciembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 804-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN CARLOS LAVADO JUÁREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9,429.60 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector de ingreso a Negritos-lado derecho, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, 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 (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, 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 7 de julio de 2018 (S.I. N° 29120-2018), Juan Carlos Lavado Juárez (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitida por la Oficina Registral de Piura el 28 de junio de 2018 (fojas 2); **2)** copia legalizada del plano gráfico de evaluación técnica del 31 de julio de 2018 (fojas 3); **3)** copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 4); **4)** copia legalizada del plano gráfico de evaluación técnica del 31 de julio de 2018 (fojas 5); **5)** copia legalizada de plano de localización del 31 de julio de 2018 (fojas 6); **6)** copia legalizada de plano perimétrico del 31 de julio de 2018 (fojas 7); **7)** actas de inspección judicial del 22 de enero de 2018, 21 de agosto de 2017, 1 de agosto de 2016, 8 de junio de 2015, 8 de



junio de 2010, 16 de julio de 2004 y 15 de julio del 2000; emitidos por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, Ricardo Panta Cruz (fojas 8, 9,10,11,12, y 13); y, **8**) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 15).

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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, el numeral 140.1) del artículo 140° 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. 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.

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

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1071-2018/SBN-DGPE-SDDI el 28 de septiembre de 2018 (fojas 16), según el cual se determinó entre que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de Oficina Registral Sullana, Zona Registral N° I-Sede Piura, con CUS N° 45908 (fojas 18).





## **RESOLUCIÓN N° 1080-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, de otro lado, ésta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales “el administrado” pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, que las actas de inspección judicial emitidas el 8 de junio de 2015 (fojas 11), 8 de junio de 2010 (fojas 12), 16 de julio de 2004 (fojas 13) y 15 de julio de 2000 (fojas 14), no describen datos técnicos exactos que permitan determinar su correspondencia con “el predio”; y, las actas de inspección del 22 de enero de 2018 (fojas 8), 21 de agosto de 2017 (fojas 9) y 1 de agosto de 2016 (fojas 10), 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.



12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2676-2018/SBN-DGPE-SDDI de 4 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 30) esta Subdirección solicitó a “el administrado” presente medios probatorios de que acrediten la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, las cuales deben guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), 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 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 – “T.U.O. de la Ley N° 27444”.



13. Que, en relación a la notificación de “el Oficio” se advierte que las fechas indicadas como primero y segunda visita a la dirección señalada por el administrado para efectos de la notificación que puedan realizarse en el presente procedimiento han sido enmendadas, razón por la cual, esta Subdirección no tiene certeza que se haya realizado la notificación de “el Oficio”, por lo que, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, la notificación de “el Oficio” surtirá sus efectos a partir del 26 de octubre de 2018, fecha en la que mediante escrito presentado “el administrado” pretende subsanar la observación, en aplicación del numeral 27.2<sup>1</sup> del artículo 27 del T.U.O. de la LPAG”.



14. Que, habiéndose realizado el saneamiento de la notificación defectuosa de “el Oficio”, el plazo para subsanar la observación venció el 22 de noviembre del 2018. Al respecto mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2017 (S.I. N° 39224-2018) (fojas 32), es decir dentro del plazo otorgado en “el Oficio” pretende subsanar la

<sup>1</sup> Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le se comunicada alguna decisión de la autoridad.

observación, adjuntando, entre otros los siguientes documentos: **1)** verificación in situ emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de la Brea-Negritos el 18 de enero de 2018 (fojas 33); **2)** 04 declaraciones juradas fedateadas (fojas 34,35,36 y 37); **3)** copias simples de las constancias de posesión emitidas por la Municipalidad distrital La Brea-Negritos el 16 de mayo de 2016 y 30 de junio de 2017 (fojas 38 Y 39); y **4)** 8 fotografías (fojas 40,41,42 y 43).

**15.** Que, en virtud de la información señalada en los considerandos que anteceden y la normativa descrita en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección determinará si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:



**15.1 Respecto a presentar nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010:**

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta "el administrado" cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 sobre "el predio", de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

- El documento de verificación in situ emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación de la Brea-Negritos, el 18 de enero de 2018 (fojas 33), las constancias de posesión emitidas por la Municipalidad distrital La Brea-Negritos el 16 de mayo de 2016 y 30 de junio de 2017 (fojas 38 y 39); han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión con anterioridad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.
- Las declaraciones juradas del 15 de octubre de 2018 (fojas 34, 35, 36 y 37), y las 8 fotografías (fojas 40, 41, 42 y 43) no han sido emitidas por una entidad pública, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, "el administrado" no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia no cumple con subsanar la presente observación.

**16.** Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" no cumplió con subsanar la observación formulada, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.



**17.** 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, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1500-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1245 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1080-2018/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN CARLOS LAVADO JUÁREZ**, 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. 8.0.1.4



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