

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0441-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de mayo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 248-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SALVADOR AGRIPERIO CHORA HUARACHI**, representado por Liliana Esperanza Portocarrero Benites, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 400 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 02 de marzo del 2023 (S.I. N° 05294-2023), **SALVADOR AGRIPERIO CHORA HUARACHI**, representado por Liliana Esperanza Portocarrero Benites (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** carta poder (fojas 2); **b)** declaración jurada (fojas 4); **c)** constancia domiciliaria emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación – Talara Alta y Anexos el 30 de marzo del 2022 (fojas 5); **d)** Acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexo el 3 de septiembre del 2015 y 2 de febrero del 2019 (fojas 8); **e)** Actas de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexo el 6 de enero del 2008 y 20 de marzo del 2002 (fojas 11); **f)** recibos emitidos por la empresa Electronoroeste S.A. el 9 de junio del 2022 y el contrato de energía de suministro de energía eléctrica emitido por la empresa Electronoroeste S.A. del 9 de junio del 2022 (fojas 12); **g)** contrato de suministro de energía eléctrica celebrado el 9 de junio del 2022 (fojas 14); **h)** declaración jurada (fojas 23); **i)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Sullana el 18 de mayo del 2022 (fojas 25); **j)** memoria descriptiva (fojas 30); y, **k)** plano de ubicación y localización (fojas 34).

3. 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.

4. 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") .

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. 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.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

8. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

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 este, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00371-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2023 (fojas 35); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908.
- ii. Se ubica en zona con topografía plana, de suelo arenoso con cierta vegetación propia de la zona, no se aprecia indicios de ocupación ni delimitación en su mayor parte, según las imágenes satelitales del 2022 se aprecia una ocupación de un tipo de vivienda de un área aproximada de 32,72 (8,18 %).

11. Que, en atención a lo señalado "el predio" constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; por lo que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados

en el segundo considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- ✓ La Constancia domiciliaria emitida por el Juzgado de Paz de Primera Nominación Talara Alta y Anexos el 30 de marzo del 2022, acta de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexo el 3 de septiembre del 2015 y 2 de febrero del 2019, recibos emitidos por la empresa Electronoroeste S.A. el 9 de junio del 2022 y el contrato de energía de suministro de energía eléctrica emitido por la empresa Electronoroeste S.A. del 9 de junio del 2022; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- ✓ Actas de inspección judicial de constatación de posesión de un terreno emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y Anexo el 6 de enero del 2008 y 20 de marzo del 2002; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión toda vez que no se puede determinar la correspondencia con “el predio”, por carecer de elementos para su correcta identificación y ubicación.

**12.** Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 01940-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 42), requirió a “el administrado” que adjunte medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

**13.** Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **03 de mayo de 2023**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo<sup>1</sup> (fojas 67). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **17 de mayo del 2023**.

**14.** Que, a mayor abundamiento respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N°004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas.

**15.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo 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 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**16.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus

<sup>1</sup> D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.

**Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos**

10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

10.2 La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

a) En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

b) En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

10.3 El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.

atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0477-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0519-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **SALVADOR AGRIPERIO CHORA HUARACHI**, representado por Liliana Esperanza Portocarrero Benites, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.4

**PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**