



RESOLUCIÓN N° 199-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de marzo de 2017

VISTO:



El Expediente N° 507-2015/SBNSDDI, que contienen la solicitud presentada por **MANUEL ANTONIO NOLE RODRÍGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 640,00 m², que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado en la Ex Hacienda La Brea, al este del Asentamiento Humano "Jorge Chávez", distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Piura, signada con CUS N° 45908, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 28 de agosto de 2015 (S.I. N° 20207-2015), Manuel Antonio Nole Rodríguez (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el inciso d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral de "el predio" del 23 de junio de 2015, expedido por la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 4); **c)** imagen referencia de "el predio", del programa Google Earth (fojas 7); **d)** memoria descriptiva de "el predio", de junio de 2015 (fojas 8); **e)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio", de junio de 2015 (fojas 9); **f)** acta de inspección judicial de constatación del 17 de marzo de 2010, expedido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 10); **g)** acta

de inspección judicial de constatación del 17 de febrero de 2004, expedido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 11); y, **h**) acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica del 20 de abril de 2014, expedido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 12).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, 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 “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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, 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 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1454-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2015 (fojas 13), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

- 4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, con un área de 640.00 m² inscrita dentro de un predio de área mayor



RESOLUCIÓN N° 199-2017/SBN-DGPE-SDDI

en la partida N° 11023138 de la Oficina Registral Sullana, sede Piura, con registro SINABIP N° 1305-Piura (CUS 45908).

- 4.2 Sobre parte de "el predio" solicitado, recae parcialmente (254.42 m². el 39.75%) una solicitud de trámite de constitución de derecho de servidumbre convencional de ocupación, paso y tránsito para tres oleoductos de PETROPERU, la cual viene siendo tramitada ente la Subdirección del Patrimonio Estatal –SDAPE.
- 4.3 El predio no presenta zonificación por encontrarse fuera del área urbana.
- 4.4 Según las imágenes referenciales del Google Earth, del año 2004, 2007, 2009, en la cual se observa "el predio" sin ocupación, en imágenes de año 2011 se observa parcialmente cercado, con un cerco que viene cubriendo un área vegetal de mayor extensión.

(...)"

11. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la evaluación de los antecedentes registrales, se desprende que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana.

12. Que, en atención a lo expuesto, con la finalidad de actualizar el informe de brigada descrito en el considerando precedente de la presente resolución, se emitió el informe de Brigada N° 1829-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2016 (fojas 16), el cual concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

- 4.1 "El predio" se superpone totalmente con el predio de mayor extensión denominado "Hacienda La Brea y Pariñas" cuya titularidad es a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, inscrita en la Partida Registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana, con Registro SINABIP N° 1305 del Libro de Piura y **CUS N° 45908**.
- 4.2 "El predio" se ubica gráficamente en la totalidad de su área (100%) en la jurisdicción del distrito de **Pariñas**, como se ha consignado tanto en la solicitud, memoria descriptiva, plano perimétrico y actas de inspección judicial presentados por "el administrado", según la Base Única de la SBN y la Base Temática de la PCM que obran en esta Superintendencia.
- 4.3 "El predio" se encuentra dentro del ámbito del **Lote I** con contrato de explotación de la Compañía operadora **GRAÑA Y MONTERO PETROLERA S.A. (GMP S.A.)**, en la cuenca Talara, con fecha de suscripción 27-12-1991 y una modificación del contrato con fecha 22-03-2010.
- 4.4 Respecto a la ocupación de "el predio", se observa que no existirían indicios de actividad posesoria por medio de obras civiles de carácter permanente ni en el año 2004 ni en el año actual, tampoco se observa cerco perimétrico de en la circunscripción de "el predio", y las Actas de Inspección Judicial adjuntadas por "el administrado" no concuerdan con lo visualizado, de acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth.

(...)"



13. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 239-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 21), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, observando lo siguiente:

“(…)

En ese sentido, de la calificación de su solicitud y de la documentación acompañada se ha determinado que estas son insuficientes para demostrar el requisito de la posesión superior a 5 años; en la medida que, en las actas de inspección judicial correspondientes a los años 2004 y 2010 emitidas por el Juez de Paz de la Urbanización Talara y anexos del distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, se señala, entre otros, como colindancias terrenos eriazos no describiendo mayor información técnica. En tal sentido, al no contar las aludidas actas con datos exactos que permitan establecer la ubicación de “el predio”; no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con éste.

Asimismo; respecto del acta de inspección judicial del 2014, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar la causal invocada.

En virtud de lo expuesto, sírvase presentar nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos:

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Cabe indicar, que las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que ellas han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente;
- b) Testimonio de la Escritura pública o documento privado con certificación de firma en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor;
- c) Acta de Inspección judicial del predio en proceso de prueba anticipada con el objeto de verificar la posesión del predio;
- d) Constancia de posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio; cualquier otro instrumento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio; debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados de manera fehaciente con el predio materia de compraventa.

Cabe precisar, que si bien es cierto la Directiva N° 006-2014/SBN enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que alegue encontrarse en el aludido supuesto, los cuales además –según prevé– deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, también lo es que el artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1272, prescribe que en todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa– la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad. **En tal sentido, usted debe presentar en copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada, o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de su autenticidad, la documentación detallada en el párrafo que antecede.**

Por tanto, se hace de su conocimiento que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de **dos (02) días hábiles**, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

“(…)

14. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente la siguiente observación concreta: presentar documentos en los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio”, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; toda vez que el acta de inspección judicial de constatación de posesión de terreno en forma pública, continua y pacífica del 20 de abril de 2014, expedido por el Juez de Paz de la



RESOLUCIÓN N° 199-2017/SBN-DGPE-SDDI

Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 12) ha sido otorgado con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como de su revisión no es posible establecer la correspondencia con “el predio” por cuanto solo indica el área y como colindancias terrenos eriazos, de igual forma las actas de inspección judicial de constatación del 17 de marzo de 2010 y del 17 de febrero de 2004, expedidos por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Sullana (fojas 10 y 11), las cuales si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, tampoco es posible establecer la correspondencia con “el predio” en la medida que sólo indican el área y como colindancias terrenos eriazos.

15. Que, respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, el literal k) remite al literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, **implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como que **la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010**, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente – calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

16. Que, en virtud de lo expuesto, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “el administrado” 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 del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

17. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (Asentamiento Humano “Jorge Chávez”, Mz. P-4, Pariñas – Talara - Piura) (fojas 1). No obstante, se puede advertir que “el Oficio” fue recibido por Wilmer Nole Juárez, quien se identificó como el padre de “el administrado”, con Documento Nacional de Identidad N° 03640866. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto por los incisos 21.1, 21.3 y 21.4 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹

1 Artículo 21.- Régimen de 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.

(...)

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.

18. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 28 de enero de 2017, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 21 de febrero de 2017.**

19. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 23), razón por la cual corresponde hacer efectivo 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 esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

20. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0237-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MANUEL ANTONIO NOLE RODRÍGUEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4



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