



## **RESOLUCIÓN N° 278-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 08 de mayo de 2017

### **VISTO:**

El expediente N° 653-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANUEL ANTONIO NOLE RODRIGUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 337,00 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en Hacienda Brea y Pariñas, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito 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 (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° 20204-2015), Manuel Antonio Nole Rodriguez (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de Piura el 6 de mayo de 2015 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre de 2015 (fojas 7); **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Arturo Engelberto Coronado Peralta, en diciembre de 2015 (fojas 8); **e)** Acta de



Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 20 de abril de 2014 (fojas 9); **f)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 17 de marzo de 2004 (fojas 10); y, **g)** Acta de Inspección Judicial, emitido por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y Anexos del Distrito de Pariñas, el 14 de noviembre de 2010 (fojas 11).

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 compra venta directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 un predio de dominio privado del Estado, 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 calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1585-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2015 (fojas 12), el cual fue actualizado mediante el Informe de Brigada N° 1898-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (fojas 16), determinando, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:



## **RESOLUCIÓN N° 278-2017/SBN-DGPE-SDDI**

(...)

- 4.1 "El predio" se encuentra en el ámbito (100%) de un área de mayor extensión que tiene denominación Ex Hacienda La Brea y Pariñas, inscrita en la Partida N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana.
- 4.2 "el predio" no se ve afectado por restos arqueológicos, por concesiones mineras ni por áreas naturales protegidas.
- 4.3 "el predio" se encuentra dentro de proyecto Puyango Tumbes.
- 4.4 "el predio" se superpone 100% con Lote de Petróleo de la CIA. GMP S.A. Contrato de explotación.

(...)"

11. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y de la revisión de la aludida partida registral (fojas 19), se advierte respecto a "el predio" que se superpone con un área de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de Sullana.

12. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

- 12.1. El acta de inspección emitida por el Juez de Paz de la Urbanización Popular Talara y anexo, del 20 de abril de 2014 (fojas 9), ha sido otorgada con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como de su revisión no es posible establecer la correspondencia con "el predio", por cuanto sólo indica el área y como colindancias se encuentra rodeada por terrenos eriazos y camino carrozable.
- 12.2. Las actas de inspección emitidas por el aludido Juez el 17 de marzo de 2004 (fojas 10) y 14 de noviembre de 2010 (fojas 11), si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no describen mayor información técnica que permitan establecer la ubicación de "el predio" y su correspondencia con éste, en la medida que sólo indican como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos y camino carrozable.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado"; requiriéndole mediante Oficio N° 553-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 21), del 8 de marzo de 2017 (en adelante "el Oficio"), que presente documentos con los cuales acredite formalmente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.



14. 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 (Jorge Chavez Mz “P-4”) (fojas 1) siendo recibido por éste, según consta en el cargo de recepción de “el oficio” (fojas 21) de conformidad a lo establecido en los incisos 21.1, 21.3 y 21.4 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup>; por lo que se tiene válidamente notificado. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 10 de abril del 2017.**

15. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 23), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar nuevamente su solicitud, “el administrado” deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto la “Directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41<sup>o2</sup> de la “Ley N° 27444” modificado por el Decreto Legislativo N° 1272<sup>3</sup>, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en reemplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 327-2017/SBN-DGPE-SDDI de 05 de mayo de 2017.

**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.

**2 Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales**

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio.

41.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

<sup>3</sup> Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 278-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**



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

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo séptimo.

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 5.2.1.4



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