



RESOLUCIÓN N° 287-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo de 2019

VISTO:

El expediente N° 005-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WILLIAM JOSÉ CORNEJO CALATAYUD**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 653,68 m², ubicada a la altura del km. 1154 de la carretera Panamericana Norte, acceso al Cementerio Municipal, distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura; en adelante "el predio".

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 21 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45995-2018) por **WILLIAM JOSÉ CORNEJO CALATAYUD** (en adelante "el administrado") mediante la cual peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **b)** copia simple del Certificado de Zonificación emitido por la Municipalidad Provincial de Talara, el 10 de abril de 2015 (foja 5); **c)** copia simple de la Constancia de Inspección Ocular N° 324-0302-GOB.L.O.2009, emitido por la Gobernación Política del distrito de Los Órganos, el 23 de setiembre de 2009 (foja 8); **d)** copia simple de la constancia de posesión provisional N° 145-2010-ADUEI/MDLO emitida por la Municipalidad Distrital de los Órganos, el 19 de agosto de 2010 (foja 9); **e)** copia simple de la Constancia de Inspección Ocular N° 0013-2003-G.P.L.O. emitido por la Gobernación Política del distrito

¹ Artículo 77° De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

de Los Órganos, el 18 de noviembre de 2003 (foja 12); **f)** copia simple del certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, el 27 de enero de 2015 (foja 13); **g)** copia simple de la Constancia de Inscripción del predio N° 145-06-2012/MDLO/JRYF emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, el 8 de junio de 2012 (foja 14); **h)** copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, de los años 2006, 2005, 2004, 2003, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 y 2008 (foja 15); y, **i)** memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación de "el predio", suscrito por el ingeniero Guido Wilmer Gallo Palomino, de agosto de 2017 (foja 31).

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 manera excepcional, de compraventa 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 y sus modificatorias (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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva".

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. Asimismo, 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.

8. 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 (63 calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 135-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2019 (foja 34) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone parcialmente en un área de 4 595,40 m² (98.75%) con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado (CUS 79408) en la partida registral N° 11006169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (foja 37) y parcialmente en un área de 58,28 m² (1.25%) con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado (CUS 45907) en la partida registral N° 11009758 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (foja 42) siendo que esta última se encuentra afectada por una medida cautelar de no innovar, por lo que no





RESOLUCIÓN N° 287-2019/SBN-DGPE-SDDI

puede ser materia de ningún acto de disposición; **ii)** revisada la información contenida en la Ficha Técnica N° 1144-2018/SBN-DGPE-SDS, asociada al CUS 79408 (foja 43), que corresponde a la inspección realizada el 14 de junio de 2018 sobre un área de mayor extensión, la cual se superpone con “el predio” en un área de 3 860,67 m² (82.96%) se concluyó que sobre el área inspeccionada se han instalado módulos de material precario ubicados de manera dispersa, en los cuales no hay signos de vivencia ya que predomina las estructuras sin techo, puertas ni ventanas; y, **iii)** la documentación presentada no conlleva información suficiente que permita correlacionarla con “el predio”.

10. Que, de la revisión de la documentación presentada por “el administrado” se observa lo siguiente:

10.1. La constancia del 17 de setiembre de 2009 por la Asociación de Pequeños Ganaderos de los Órganos (fojas 7) no ha sido emitida por entidad pública por lo que no cumple con la formalidad exigida en el literal j del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

10.2. La constancia de inspección ocular emitida por la Gobernación Política del distrito de Los Órganos el 23 de setiembre de 2009 (foja 8); la constancia de posesión provisional N° 145-2010-ADUEI/MDLO emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, el 19 de agosto de 2010 (foja 9), la Constancia de Inspección Ocular N° 0013-2003—G.P.L.O. emitida el 18 de noviembre de 2003 (fojas 12) por la Dirección General de Gobierno Interior del distrito de Zorritos, si bien señalan área y ubicación que se aproximan a “el predio”, no se puede afirmar que estos correspondan a el área materia de interés, toda vez que no contienen información suficiente que así lo permita.

10.3. La constancia de inscripción del Predio N° 145-06-2012/MDLO/JRYF emitida por la Municipalidad Distrital de los Órganos el 08 de junio de 2012 (fojas 14), es decir con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no acredita formalmente la posesión alegada por “el administrado”.

10.4. Las Declaraciones Juradas de Autovaluo (HR y PU) emitidas por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, de los años 2006, 2005, 2004, 2003, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 y 2008 (foja 15) por si solas no acreditan el ejercicio de la posesión, siendo que en aplicación de lo regulado en el literal j.1² del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN” se requiere los recibos de pago correspondientes, siendo que los 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 han sido presentadas; por lo expuesto, estos no resultan ser documentos idóneos para acreditar la posesión requerida.

11. Que, por lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 490-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2019 (foja 45) (en adelante “el Oficio”) mediante el cual se requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** presente documentación técnica toda vez que se ha determinado que el área de 58.28 m² (1.25%) no puede ser materia de disposición; y, respecto al área de 3 860,67 m² (82.96%) que ha sido materia de inspección no se

² j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. 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 han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente



acredita el cumplimiento de la causal invocada en su solicitud de venta; siendo que el área que puede ser materia de evaluación es el área de 734.73 m² (15.79%); y, ii) presentar documentos que acrediten la posesión con una antigüedad desde antes del 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a lo regulado en el numeral 6.2 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) para subsanar la observación formulada, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud de venta directa.

12. Que, es preciso indicar que "el Oficio" fue notificado a "el administrado" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución (foja 2), siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, realizada el 19 de febrero de 2019, según consta en el Acta de Notificación bajo puerta N° 001463 (foja 44), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5³ del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), en la medida que en la primera visita realizada el 18 de febrero de 2019, no se encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 13 de marzo de 2019.

13. Que, mediante escrito presentado el 8 de marzo de 2019 (S.I. N° 07512-2019) (foja 47) es decir dentro del plazo otorgado, "el administrado", solicita reconsiderar el informe de la Ficha Técnica N° 1144-2018/SBN-DGPE-SDS en el sentido que describe la existencia de módulos de material precario ubicados de manera dispersa, ya que -según señala- es poseionario de "el predio" desde el año 2003 y que actualmente ha construido con material noble su vivienda de 2 pisos, por lo que requiere continuar con el proceso de venta directa, para lo cual adjunta los siguientes documentos: i) copia simple de la constancia de posesión provisional N° 145-2010-ADUEI/MDLO emitida por la Municipalidad Distrital de los Órganos, el 19 de agosto de 2010 (foja 48); ii) copia simple de la Constancia de Inspección Ocular N° 0013-2003-G.P.L.O. emitido por la Gobernación Política del distrito de Los Órganos, el 18 de noviembre de 2003 (foja 49); iii) copia simple de la Constancia de Inspección Ocular N° 324-0302-GOB.L.O.2009, emitido por la Gobernación Política del distrito de Los Órganos, el 23 de setiembre de 2009 (foja 50); iv) copia simple de la Constancia de Inscripción del predio N° 145-06-2012/MDLO/JRYF emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, el 8 de junio de 2012 (foja 51); v) copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, de los años 2008 al 2012 (foja 52); vi) copia simple de la memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación de "el predio", suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano, de enero de 2019 (foja 57); vii) copia simple de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos, de los años 2003 al 2007 (foja 61); y, viii) imágenes fotográficas (foja 80).

14. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "el administrado" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

14.1 Respecto a la primera observación

"El administrado" solicita reconsiderar la información contenida en la Ficha Técnica N° 1144-2018/SBN-DGPE-SDS (foja 43); sin embargo, no presenta planos respecto al área que podría ser materia de evaluación, esto es 734.73 m² (15.79% de "el predio").

³ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

RESOLUCIÓN N° 287-2019/SBN-DGPE-SDDI

Al respecto, debemos señalar que la información contenida en la referida ficha técnica ha sido consignada en la misma luego de realizada la inspección ocular el 14 de junio de 2018, realizada por profesionales de esta Superintendencia; por lo que la misma no puede ser materia de reevaluación, entendiéndose que los datos consignados corresponden a la realidad física observada a la fecha de la referida inspección.

Es preciso mencionar, que "el administrado" adjunta memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación de "el predio", suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano, de enero de 2019 (foja 57); documentos que corresponden a un área de 4 653,71 m², que se aproximan al área inicialmente solicitada, pero que no corresponden al área indicada en "el Oficio", de titularidad del Estado y de libre disponibilidad.

Por lo expuesto, "el administrado" no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

14.2 Respecto a la segunda observación

La documentación descrita en el décimo segundo considerando de la presente resolución, es la misma a la presentada adjunta a su solicitud de venta directa, descrita en el tercer considerando de la presente resolución, la cual ya ha sido evaluada por esta Subdirección y respecto de la cual se señaló en el Informe Preliminar N° 135-2019/SBN-DGPE-SDDI (foja 34) que no cuenta con información suficiente que permita correlacionarla con "el predio"; siendo que los únicos documentos nuevos son las imágenes fotográficas (foja 80); las cuales no acreditan el ejercicio de la posesión respecto de "el predio" de acuerdo a lo establecido para la causal de venta directa invocada.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que "el administrado" no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida; toda vez que, no se ha acreditado documentariamente la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

15. Que, se ha determinado en autos que "el administrado" no ha subsanado las observaciones contenidas en "el Oficio", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, 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 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; el Informe de Brigada N° 336-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 366-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **WILLIAM JOSÉ CORNEJO CALATAYUD**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el considerando décimo sexto de la presente resolución.

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



Maria del Pilar Pineda Flores

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