

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 432-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de mayo de 2019



VISTO:

El expediente N° 281-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JORGE ENRIQUE LORIS IBAÑEZ SALCEDO** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 928.15 m² ubicado en Punta Veleros parte alta, distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 marzo mayo de 2018 (S.I. N° 10233-2018), **JORGE ENRIQUE LORIS IBAÑEZ SALCEDO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva de expediente para desafectación de predio suscrita por el ingeniero Jorge Díaz Reátegui (foja 4); **b)** copia fedatada del plano de ubicación-localización U-01 suscrita por el ingeniero Jorge Díaz Reátegui en setiembre 2016 (foja 12); **c)** copia fedatada del plano perimétrico suscrita por el ingeniero Jorge Díaz Reátegui en setiembre 2016 (foja 13); **d)** copia fedatada del certificado de búsqueda catastral del 24 de noviembre de 2017 expedido por la Oficina Registral de Sullana – Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 17); **d)** copia fedatada de la memoria descriptiva de levantamiento perimétrico y ubicación suscrita por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (foja 21); **e)** copia fedatada del plano de ubicación suscrita por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano de octubre 2017 (foja 23); **f)** plano perimétrico suscrita por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano de octubre 2017 (foja 24); **g)** copias fedatadas de los impuestos prediales, arbitrios municipales y



declaraciones juradas de autovalúos de los años 2016, 2017 y 2018 (fojas 25-47); **h**) copia fedateada del requerimiento de visita N° 086-2015-GAT de la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 2 de Setiembre de 2015 (foja 48); **i**) copias fedateadas de impuestos prediales, arbitrios municipales y declaraciones juradas de autovalúos de los años 2015, 2014 y 2013 (fojas 54-71); **j**) copia fedateada de constancia de inspección ocular posesionaria N° 087-302-GOB.L.O.2013 emitida por la Gobernación Política del Distrito de Los Órganos el 11 de Octubre del 2013 (foja 72); **k**) copia fedateada de constancia de cumplimiento de obligación tributaria N° 061-2013-MDLO/JRYF emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 01 de julio del 2013 (foja 73); **l**) copias fedateadas de impuestos prediales, arbitrios municipales y declaraciones juradas de autovalúos de los años 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007 y 2006 (fojas 74-92); **m**) copia fedateada de constancia de inscripción de predio emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 25 de julio de 2007 (foja 95); y, **n**) copia de constancia N° 112-0302-P-PIU-S.TAL.-G.P.O-2007 emitida por la Gobernación Política del Distrito de Los Órganos el 15 de julio de 2007 (foja 96).

4. Que, el procedimiento venta directa 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 (evaluación formal 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.



7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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 éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 (foja 97), concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente: **i**) 768,94 m² (82,85 m²) se encuentra inscrita a favor de esta Superintendencia en la partida registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (foja 103), la misma que se encuentra con duplicidad registral con la partida registral N° 11005902 del mismo registro predial, de titularidad de José Jaime Barandiarán Pagador (foja 121); y, **ii**) 152,91 m² (17,15%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representando por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (foja 103).



RESOLUCIÓN N° 432-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, esta Subdirección procede a evaluar la documentación presentada por "el administrado" con la que pretende acreditar el ejercicio de posesión, advirtiendo lo siguiente:

- a) Copia de los recibos de pago por concepto de impuestos prediales, declaraciones juradas (HR y PU) de los años 2006 al 2010 (fojas 79-92), copia de la constancia de Inspección de Obras y Ornato emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 4 de junio de 2007 (foja 87), constancia de inscripción de predio emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 25 de julio del 2007 (foja 95); es de precisar que dichos documentos no cuentan con datos técnicos suficientes para poder determinar la correspondencia con "el predio", por lo que no son idóneos para acreditar la posesión del mismo;
- b) Copia de los recibos de pagos por concepto de impuesto predial, copia de los recibos por conceptos de arbitrios y las declaraciones juradas del impuesto predial de los años 2012 al 2018 (fojas 25-66), copia del Requerimiento de Visita N° 086-2015-GAT emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos del 2 de setiembre de 2015 (foja 48), copia de la constancia de cumplimiento de obligación tributaria N° 061-2013-MDLO/JRYF emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 1 de julio de 2013 (foja 73); se precisa que los referidos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2005, por lo tanto no son idóneos para acreditar la posesión en "el predio";
- c) Copia de la constancia de inspección ocular posesionaria N° 087-302-GOB.L.O.2013 emitida por la Gobernación Política Distrito Los Órganos el 11 de octubre de 2013 (foja 72), no indica información suficiente para determinar su correspondencia con "el predio"; asimismo, es de señalar que, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 370 – Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2004-IN publicado el 5 de marzo de 2004 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición de la Constancia de Posesión, señala que entre las funciones generales de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) no se establecía que estas otorguen constancias o certificados de posesión alguno; en tal sentido, el citado funcionario carece de facultades para emitir dicho documento, por lo que el mismo no resulta idóneo para acreditar la posesión.

10. Que, en relación a los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2626-2018/SBN-DGPE-SDDI el 2 de octubre de 2018 (foja 143) por el cual se requería a "el administrado" presente nueva documentación técnica en la que excluya el área que se encuentra inscrita en duplicidad de partidas; y, presente nuevos medios probatorios de posesión, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre del 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a "el predio"; otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.



11. Que, es conveniente precisar, que el citado documento fue notificado a “el administrado” el 3 de octubre de 2018 (foja 143) en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por CPQ S.A.C., motivo por el cual, el plazo para que subsane las observaciones advertidas, venció el 26 de octubre de 2018.

12. Que, mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2018 (S.I. N° 38828-2018) (foja 145), antes del vencimiento del plazo otorgado, “el administrado” solicita la ampliación del mismo para subsanar lo requerido por esta Subdirección. En ese sentido, mediante el Oficio N° 3211-2018/SBN-DGPE-SDDI el 7 de noviembre de 2018 (foja 150) se le otorga quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, por única vez. El referido oficio fue notificado a “el administrado” el 12 de noviembre de 2018, bajo puerta, en la dirección indicada en su escrito de fecha 24 de octubre de 2018 (foja 145), en cumplimiento de lo establecido en el numeral 21.5 del artículo 21 del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo que, el plazo otorgado venció el 4 de diciembre del 2019.

13. Que, por medio del escrito presentado el 27 de noviembre de 2018 (S.I. N° 43241-2018) (foja 151), es decir dentro del plazo otorgado, “el administrado” precisa que su requerimiento se sustenta en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, y presenta la documentación técnica suscrita por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano: **a)** memoria descriptiva (foja 152); **b)** plano perimétrico (foja 155); y, **c)** plano de ubicación (foja 156).

14. Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 063-2019/SBN-DGPE-SDDI el 17 de enero de 2019 (foja 159), el cual aclara el Informe Preliminar N° 1463-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2018 y evalúa la documentación presentada por “el administrado”, concluyendo lo siguiente: **i)** “el predio” de 159,21 m² constituye un bien de dominio privado del Estado que se encuentra en el área remanente del ámbito de mayor extensión denominado “Concesiones Patria”, inscrito a favor del Estado-SBN en la partida N° 11006356 de la Oficina Registral de Sullana, en mérito a la transferencia de conformidad con la Ley de Hidrocarburos, Ley N° 026221, D.S. N° 054-94-PCM, con CUS 45978; y, **ii)** “el administrado” no presentó documentos adicionales que acrediten la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010.

15. Que, habiéndose evaluado íntegramente la solicitud de venta directa de “el administrado” se advierte que a través del Oficio N° 2626-2018/SBN-DGPE-SDDI, se calificó su requerimiento por la causal d) del artículo 77 de “el reglamento”, cuando lo correcto debió ser la calificación en virtud de la causal c).

16. Que, en ese contexto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 377-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “el Oficio”), en el que se señala a “el administrado” que ha cumplido con excluir el área que se encuentra superpuesta con duplicidad registral entre la partida N° 11006356 de titularidad del Estado y la partida N° 11005902 de titularidad de terceros; y que cumplió con adjuntar documentación técnica correspondiente al área remanente de 159,21 m² que constituye un bien de dominio privado inscrito a favor del Estado-SBN en la partida registral N° 11006356 del Registro de Predios de Sullana. Asimismo, se le requiere que adjunte la documentación siguiente:

- 16.1. Nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de “el predio” expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en virtud del literal j) del numeral 6.2. del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”;
- 16.2. Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente del predio solicitado que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, en virtud del literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de la citada Directiva.





RESOLUCIÓN N° 432-2019/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, "el Oficio" fue notificado bajo puerta a "el administrado" el 11 de febrero de 2019 (foja 161), razón por el cual, el plazo para que subsane las observaciones advertidas venció el 5 de marzo de 2019.

18. Que, mediante escrito presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06232-2019) (foja 164), antes del vencimiento del plazo otorgado, "el administrado" presenta la documentación siguiente: **a)** estado de cuenta corriente de servicio eléctrico emitido por Electronoroeste S.A. (foja 168); **b)** HR y PU emitidos por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 14 de febrero de 2019 (foja 171); **c)** solicitud de compatibilidad de uso y certificados de parámetros urbanísticos; y, **d)** declaración jurada de la arquitecta Claudia Saavedra Lescano (foja 173).

19. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar si se ha cumplido con levantar las observaciones contenidas en "el Oficio", conforme se detalla a continuación:

19.1. Respecto a la primera observación:

Se le requirió a "el administrado" presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de "el predio" con una antigüedad al 25 de noviembre del 2010, para lo cual adjuntó un estado de cuenta corriente emitido por Electronoroeste S.A. el 14 de febrero de 2019, el cual consigna como dirección Avenida Rivera del Mar, Lote 22, Sector Los Órganos, de lo que se verifica que la dirección indicada en el referido estado de cuenta es distinta a los demás documentos presentados, por lo que no causa convicción respecto de su correspondencia con "el predio".

En cuanto a la declaración jurada de impuesto predial (HR y PU), se advierte que son documentos emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, los cuales no resultan ser documentos idóneos que sustenten la posesión alegada, de acuerdo al numeral j.1. del literal J del artículo 6.2. de "la Directiva N° 006-2014/SBN"

19.2. Respecto a la segunda observación:

Se le requirió presentar el Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos, "el administrado" adjunta una solicitud de certificado de compatibilidad de uso y de parámetros, con lo cual se advierte que no cumple con subsanar lo requerido dentro del plazo otorgado.

20. Que en virtud de lo señalado anteriormente, "el administrado" no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", 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 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.





21. Que, en relación a la documentación presenta por medio de la Solicitud de Ingreso N° 07304-2019 el 7 de marzo de 2019, este fue presentado fuera del plazo otorgado en "el Oficio", por lo que no corresponde su evaluación.

22. Que, de otro lado corresponde 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 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.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 0525-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0555-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JORGE ENRIQUE LORIS IBÁÑEZ SALCEDO** 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° 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