

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 535-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de agosto de 2017

### **VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por **JOSE ANTONIO MUGURUZA MINAYA** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0380-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017 recaída en el Expediente N° 634-2016/SBNSDDI que resolvió declarar improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 2 326.83 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Los Organos, provincia de Talara departamento de Piura inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° 11005533 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N° I – Sede Sullana con CUS N° 45987, en adelante “el predio”; y,



### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante “SBN”) en mérito a 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”), 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 esta Superintendencia.



3. Que, los artículos 216° y 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS publicado en el Diario Oficial El Peruano el 20 de marzo de 2017 (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”) establece que: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)”. Asimismo, prescribe que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios.

4. Que, mediante Resolución N° 0380-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017 (en adelante "la Resolución") esta Subdirección declaró improcedente la solicitud de venta directa por la causal c) del artículo 77° del "Reglamento" solicitada por **JORGE ANTONIO MUGURUZA MINAYA** (en adelante "el administrado"), toda vez que, de la inspección técnica efectuada el 6 de mayo de 2017 [Ficha Técnica N° 0123-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2017 (en adelante la "Ficha")] se constató que "el predio" no se encuentra destinado para algún fin ni tampoco se evidencia posesión del mismo.

5. Que, mediante escrito presentado el 12 de julio de 2017 (S.I. N° 22682-2017) "el administrado" presentó recurso de reconsideración contra "la Resolución" presentando como nueva prueba la Denuncia Policial N° 45 del 10 de junio de 2016 emitido por la Comisaria PNP Los Órganos – Policía Nacional del Perú – DIRTEPOL – Piura señalando los argumentos siguientes::

5.1 Alega, que de la lectura de "la Resolución" se ha acreditado la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 a través de la constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos quienes para remitir dicha constancia realizaron una inspección ocular posesionaria, asimismo, se inscribió "el predio" a fin de cumplir con las obligaciones del impuesto predial y arbitrios municipales y que se ha cumplido con uso compatible con la zonificación vigente.

5.2 Indica, que respecto a la inspección técnica efectuada por profesionales de esta Subdirección no se ha tomado en cuenta que "el predio" se encontraba destinado para zonas de camping dado su cercanía con la playa y su ubicación teniendo sus épocas altas en veranos y los fines de semana demostrándose con ello el uso comercial que se le viene dando, además que se han realizado trabajos de mejoras con la finalidad de brindar a los concurrentes un mejor servicio en cual se tiene proyectado la construcción de bungalós. Asimismo, indica que "el predio" se encontraba cercado con material de la zona (cerco de palos y alambres) colocados en forma simétrica y que en su interior había una cabaña, en la entrada principal una pared con portón (tal como puede verse en las tomas fotográficas que se adjunta) demostrando el uso para la cual era destinado (zonas de camping). Menciona que las obras civiles solo estaban edificadas para algunas áreas estratégicas tales como servicios higiénicos, duchas, casetas y que la "Ficha" no ha tomado en cuenta que "el predio" estaba destinado a usos comerciales para camping.

5.3 Manifiesta, que a través de la Denuncia Policial – Acta de Intervención N° 45 se deja constancia que a solicitud del señor Alexis David Marroquín Mosqueira abogado de la Procuraduría Pública de esta SBN la diligencia con el cual se ordena que me retire bajo concepto de recuperación del predio estatal limitándose mi posesión de ocho (8) años; sin embargo, cuando pretendo comprar "el predio" la solicitud es declarada improcedente debido a que no se evidencia la posesión del mismo no tomándose en cuenta que fue vuestra entidad quien ordenó la recuperación de tierras a nombre del Estado en el sector Los Órganos trayendo como consecuencia que la posesión se vea limitada retirándose además el material existente.

6. Que, sobre el particular de la revisión del recurso de reconsideración se advierte que "el administrado" cumple con presentar la nueva prueba correspondiente, por lo que de conformidad con lo establecido en los artículos 216° y 217° del "TUO de la Ley N° 27444" corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en el mismo:

a) Respecto al primer argumento, en el considerando décimo noveno de "la Resolución" se indica que la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" invocada por "el administrado" está compuesta por la suma de cuatro elementos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área





## **RESOLUCIÓN N° 535-2017/SBN-DGPE-SDDI**

delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** uso compatible con la zonificación vigente, **d)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros en la mayor parte del predio; **si faltase uno de ellos no estaría acreditado la causal invocada.**

A través de “la Resolución” se ha determinado que “el administrado” ha cumplido con acreditar documentalmente la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010 (primer elemento) a través Constancia de Posesión Provisional N° 254-2009-AUDEI/MDLO del 14 de octubre de 2009 emitido por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Los Órganos, la Inspección Ocular Posesionaria – Constancia N° 410-0302-P-PIU-S-TAL-G.P.L.O-2008 del 10 de noviembre de 2008 emitido por el Gobernador R.P. del distrito de Los Órganos – Talara – Piura y la Constancia de Inscripción del Predio N° 141-2009/MDLO-SRY del 18 de noviembre de 2009 y, el uso compatible con la zonificación vigente (tercer elemento) con la Carta N° 297-11-2016-GIDU-MDLO/LAGT del 8 de noviembre de 2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Los Órganos (en el que se indica que “el predio” no cuenta con zonificación vigente).

Sin embargo, no ha cumplido con acreditar que al momento de la inspección técnica llevada a cabo el 6 de mayo de 2017, que “el predio” este delimitado en su totalidad con obras civiles (segundo elemento) ni tampoco que este destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros en la mayor parte del predio (cuarto elemento) ya que ha quedado acreditado que no se encuentra cercado pudiéndose acceder sin dificultad y tampoco se evidencia que este siendo destinado para ningún fin ni tampoco se evidencia posesión del mismo.

- b) Con respecto al segundo argumento, es pertinente indicar que al momento de la inspección técnica profesionales de esta Subdirección la cual quedó registrada en la “Ficha” evidenciaron que “el predio” no está siendo destinado para ningún fin (no se evidenció actividad) ni tampoco que este cercado pudiéndose acceder al mismo por el lindero del frente (colindante a la carretera Ñuro – Cabo Blanco).

Con relación a lo mencionado por “el administrado” de que “el predio” está siendo destinado para zonas de camping dándose así el uso comercial, además que las obras civiles solo estaban edificadas para algunas áreas estratégicas tales como servicios higiénicos, duchas, casetas no ha sido corroborado, ya que, ha quedado demostrado en la inspección técnica que “el predio” no está siendo destinado a ningún fin ni tampoco se evidenció las edificaciones antes citadas.



Con respecto a que “el administrado” tiene proyectado la construcción de bungalós, es pertinente señalar que para la configuración de la causal de venta directa es que la actividad o posesión sea demostrada al momento de realizarse la inspección técnica en campo, es decir, que la actividad que se desarrolle en “el predio” sea existente.

- c) Con respecto al tercer argumento, “el administrado” hace mención a la Denuncia Policial – Acta de Intervención N° 45 suscrita por el Capitán PNP – Comisario de Los Órganos Jhon Santillana Espinoza del 10 de junio de 2016 (el cual es presentada como nueva prueba) e indica que a solicitud del señor Alexis David Marroquín Mosqueira abogado de la Procuraduría Pública de esta SBN se ordena el retiro de la totalidad de los postes de caña de bambú y alambre de púa, quedando limitada su posesión de ocho (8) años.

Al respecto, tal como se mencionó para la causal de venta directa establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” es necesario que se cumplan los cuatro elementos que constituyen dicha causal (la posesión de “el predio” sea de antes del 25 de noviembre de 2010; este delimitado en su totalidad con obras civiles; que su uso sea compatible con la zonificación vigente; y además, este siendo destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros en la mayor parte del predio) si faltase uno de ellos no se configuraría la causal invocada.

En la inspección técnica efectuada el 6 de mayo de 2017 se constató, entre otros aspectos, que “el predio”: **a)** no está siendo destinado para algún fin o uso ni tampoco se evidencia posesión; y **b)** que a través del lindero del frente (colindante a la carretera Ñuro – Cabo Blanco) se puede acceder al terreno sin dificultad por lo que queda restringido el acceso a terceros.

Con relación a lo manifestado por “el administrado” en el sentido que su posesión se vio interrumpida porque profesionales de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, efectuaron la recuperación del mismo, se debe mencionar que para la configuración de la causal de venta directa la actividad o posesión que se ejerce sobre “el predio” tiene que ser demostrada al momento de la inspección en campo, es decir, la actividad, custodia tiene que ser existente.

7. Que, en atención a lo señalado en los considerandos que anteceden y la nueva prueba presentada, “el administrado” no ha desvirtuado los argumentos señalados razón por la cual, se debe desestimar el recurso de reconsideración presentado.

8. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones remitiendo para ello copia de la presente Resolución de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Brigada N° 1100-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 660-2017 del 28 de agosto de 2017.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 535-2017/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Desestimar el recurso de reconsideración presentado por **JOSE ANTONIO MUGURUZA MINAYA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.



**Artículo 2°.-** Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

**Regístrese, y comuníquese.-**



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