



## SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

### RESOLUCIÓN N° 1008-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre del 2023

#### VISTO:

La Resolución N°. 1220-20219/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 20219, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que declaró fundado el recurso de reconsideración interpuesto contra Resolución N°. 432-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019 contenida en el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 281-2018/SBNSDDI, por **JORGE ENRIQUE LORIS IBAÑEZ SALCEDO**, respecto del predio de 159.21 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante “el predio”.

#### CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante “ROF de la SBN”), 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Resolución N° 432-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2019 (en adelante “la Resolución 1”) (fojas 185), se declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por **JORGE ENRIQUE LORIS IBAÑEZ SALCEDO** (en adelante “el administrado”), respecto del predio de 159,21 m<sup>2</sup> ubicado en Punta Veleros parte alta, distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, en la medida que no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en el Oficio N° 337-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2019, toda vez que la documentación presentada el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06232-2019) no causó convicción respecto de su correspondencia con “el predio” y además fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, los mismos que no resultan idóneos para que sustenten formalmente la posesión alegada, de acuerdo al numeral j.1. del literal J del artículo 6.2. de la Directiva N° 006-2014/SBN.

4. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 10 de junio del 2019 (S.I N° 18860-2019) (fojas 192) “el administrado” impugna “la Resolución 1” alegando que se encuentra en posesión de “el predio” el cual protege, custodia y conserva con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; asimismo, adjunta una declaración jurada de impuesto predial emitido por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 14 de febrero de

2019 (fojas 197) y manifiesta que esta Subdirección no se ha pronunciado sobre su solicitud de ampliación de plazo formulada a través de la S.I. N° 06232-2019. Es así, que mediante Resolución N° 1220-2019/SBN-DGPE del 16 de diciembre de 2019 (fojas 215), [en adelante "la Resolución 2"] esta Subdirección, resolvió estimar el recurso de reconsideración formulado por "el administrado" contra el acto administrativo recaído en "la Resolución 1", señalando además que como resultado de la evaluación de la documentación presentada en la S.I. N° 25036-2019, referido a la Carta N° NTL/C-N° 521-2019- ENOSA de fecha 04 de junio del 2019, dirigida a "el Administrado", el cual señala que el 2007 se instaló el suministro de luz del predio ubicado en la Av. Rivera del Mar S/N Conjunto Habitacional Punta Veleros, ubicación que se asemeja a la indicada en la Declaración Jurada de Autovaluo del 2010 (presentada en la S.I. 10233-2018), que corresponde a un predio de un área de 928,15 m<sup>2</sup>.

**5.** Que, asimismo en la citada "Resolución 2" también se ha señalado que, si bien es cierto que se ha advertido discrepancia en la denominación de la ubicación de "el predio" en los documentos presentados por "el administrado", no es menos cierto que se advierte coincidencia en cuanto a la ubicación de la Declaración Jurada de Autovaluo del 2010 y la Carta N° NTL/C-N° 521-2019-ENOSA; por lo que, la duda respecto a la denominación de la ubicación de "el predio" favorece a "el administrado"; y en observancia del principio de verdad material, establecido en el numeral 1.11 del artículo IV del título preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley 27444"); se dispuso retrotraer el mismo a la etapa de calificación formal en la que deberá requerirse información a las entidades correspondientes.

**6.** Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalada en la solicitud de venta directa de "el Administrado" ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento", razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**7.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

**8.** Que, el inciso 1) del numeral 56. 1° del artículo 56° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

**9.** Que, por su parte el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**10.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**11.** Que, estando a lo dispuesto en "la Resolución 2" corresponde que esta Subdirección retrotraiga el presente procedimiento a la etapa de calificación formal y además requerir información a la entidad pertinente.

**12.** Que, en atención a lo expuesto, debemos señalar que del análisis de la documentación presentada por "el Administrado" y de la comparación gráfica con la base gráfica con la cuenta esta Superintendencia, se emitió el Informe Preliminar N° 1030-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 (fojas 97), que fue complementado por el Informe Preliminar N° 1463-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2018 (fojas

157 al 158) y ampliado por el Informe Preliminar N° 063-2019/SBN-DGPE-SDDI el 17 de enero de 2019 (fojas 159 al 160) y en los que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se ubica en Punta veleros parte alta, margen izquierda de la trocha denominada Rivera del Mar, a 240 metros oeste aproximadamente del muelle nuevo, distrito de Los órganos, provincia de Talara y departamento de Piura.
- ii) El área de 159,21 m<sup>2</sup> se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado: “Concesiones Patria”, inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11006356 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, en mérito a la transferencia en virtud a la Ley de Hidrocarburos, Ley 026221 D.S. Nro. 054-94-PCM, con CUS N° 45978 (en adelante “área solicitada”).
- iii) Colinda con una trocha carrozable denominada: “Rivera del Mar” pero no se cuenta con información respecto de su derecho vial; asimismo, de la consulta al mapa vial del Ministerio de Transporte y Comunicaciones se advierte que no existen vías aprobadas; por lo que, de proceder la solicitud, se deberá respetar el derecho vial al momento de la ejecución del proyecto de vía.
- iv) “El administrado” para demostrar que ejerce posesión respecto de “el predio” presentó los documentos siguientes, en los que se advierte:
  - Respecto a los impuestos prediales, arbitrios municipales y declaraciones juradas de los periodos 2006, 2007, 2008 y 2010, se advierte que no corresponde a “el predio”, dado que se advierte discrepancia en torno a la denominación del sector solicitado y lo consignado en los documentos para acreditar la posesión.
  - Respecto a la inspección de obras y ornato Nro 00363-04-06-07 se advierte que no corresponde a “el predio” en la medida que no se cuenta con información suficiente que permita relacionarlo con “el predio”.
  - Respecto al comprobante de caja Nro. 0002719 de fecha 26 de julio de 2007, se advierte que no corresponde a “el predio”, en la medida que no se cuenta con información suficiente que permita determinar su ubicación real con “el predio”.
  - Respecto a la constancia de inspección del predio de julio de 2007, se advierte que no corresponde a “el predio”, en la medida que no se cuenta con información suficiente que permita relacionarlo con “el predio”.
  - Respecto a la inspección ocular posesionaria Nro. 112-032-P-PIU-S.TAL-G.P.LO-2007 del 15 de julio de 2007, se advierte que si bien se consigna el área y sector en el que se ubica “el predio”, los colindantes consignados no son información suficiente para determinar su ubicación real con “el predio”.
- vi) De la evaluación de la situación física de “el predio” según las imágenes satelitales del CONIDA de fecha 23 de febrero de 2018 y el Google Earth de los años 2009 y 2011 se advierte que: **i)** el área de 159,21 m<sup>2</sup> se encontraría ocupado en 33,30 m<sup>2</sup> (20,92%); y, **ii)** el área de 125,91 m<sup>2</sup> (79,08%) se encuentra desocupado y corresponde al talud de acantilado.

**13.** Que, mediante escrito presentado el 07 de febrero de 2020 (S.I. N° 03191-2020) “el Administrado” reitera su domicilio procesal en la Casilla N° 1534 del Ilustre Cal (Sede Jr. Lampa N° 1174, Lima -1) [fojas 219 al 220] y adjunta los siguientes documentos: **a)** copia certificada del acta de constatación notarial de verificación de hecho extendida por el Notario Público, Dr. Jorge Raúl Ríos Barreto el 27 de enero de 2020 (fojas 221); **b)** copia certificada de su documento nacional de identidad (fojas 222); **c)** copia certificada del recibo de servicios de electricidad, diciembre 2019 (fojas 223); **d)** copia certificada de la imagen del código del medidor de electricidad (fojas 224); **e)** copia certificada de la constancia de no adeudos tributarios N° 004-2020-MDLO/GAT extendido por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad de los Órganos el 22 de enero de 2020 (fojas 225); y, **f)** copia certificada de una constancia domiciliaria extendida por el Notario Público, Dr. Jorge Raúl Ríos Barreto el 25 de enero de 2020 (fojas 226).

**14.** Que, en atención a lo resuelto en “la Resolución 2” esta Subdirección consultó a la Municipalidad Distrital de los Órganos [en adelante “la Municipalidad”], mediante Oficio N° 03062-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2020 (fojas 228), reiterado con Oficio N° 0299-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2021 (fojas 235), que informe lo siguiente: **i)** la ubicación exacta y real de “el predio”, adjuntando para ello documentación que así lo determine (por ejm. planos); **ii)** si las mencionadas declaraciones juradas de impuestos y constancia corresponden a “el predio”; **iii)** si fueron emitidos por la referida comuna; **iv)** indicar el poseedor que lo inscribió y la fecha de incorporación del mismo a su registro municipal de contribuyentes; y, **v)** remitir cualquier otra documentación que estime conveniente. El requerimiento de información fue puesto en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N° 03064-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (fojas 234) y Oficio N. 0313-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (fojas 236).

**15.** Que, posteriormente “la Municipalidad” dio atención a la información solicitada a través del Oficio N° 019-01-2021/MDLO/A presentado el 03 de febrero 2021 (S.I. N. 02631-2021) [fojas 237 al 240] y presentado el 23 de marzo de 2021 (S.I. N° 07178-2021) [fojas 241 al 247] y el Oficio N° 194-08-2021-MDLO/A presentado el 03 de agosto de 2021 (S.I. N° 19879-2021), por lo que esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00742-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2021 (fojas 248 al 249) en la que se concluyó lo siguiente:

**a)** Informe N° 172-11-2020-MDLO-GIDUR-ING/DWTR del 16 de noviembre de 2020 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, informa que “el predio” se encuentra dentro del casco urbano en la jurisdicción del distrito de Los Órganos, ubicado en la parte alta de la zona Punta Veleros, en la que ha levantado una construcción de material noble y rústico con servicios básico de agua, luz y desagüe, siendo habitado por el Sr. Enrique Loris Ibáñez Salcedo, dejando constancia que no existe plano definitivo de catastro urbano y rural, ni plano de sección de vial.

**b)** Informe N° 139-2020-GAT/MDLO emitido por la Gerencia de Administración Tributaria de “la Municipalidad” informa que: i) afirma que las declaraciones juradas de impuestos y constancias corresponden a “el predio”, que los documentos originales se encuentran en los archivos físicos del municipio y que fueron emitidos por su comuna; y, ii) la inscripción fue solicitada por el señor Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo con fecha 24.07.2007 con formato 0466 sellado por la mesa de partes de la comuna, la que adjunta en copia.

**c)** Respecto a la Constancia de Posesión provisional N° 001-2021-GIDU/MDLO, se advierte que corresponde con la información consignada en la memoria descriptiva de fecha noviembre de 2018 suscrito por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano; sin embargo, la ubicación señalada en la constancia discrepa con la ubicación de la declaración jurada de autoavalúo del 2010, siendo aclarada con el pronunciamiento entregado por el citado municipio.

**d)** Respecto a la documentación presenta por el Sr. Enrique Loris Ibáñez Salcedo a través de la S.I. 03191-2020 para acreditar la antigüedad de posesión, se advierte que se trata de documentos de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.

**16.** Que, mediante escrito presentado el 30 de septiembre de 2021 (S.I. N° 25534-2021) [fojas 251 al 252], la señora Nancy Dora Calle Girón y sus hijos Jorge Ibáñez Calle, Zinnia Ibáñez Calle y Talia Ibáñez Calle, se apersonan al presente procedimiento de venta directa y solicitan se les incluya en su calidad de herederos legales y sucesores procesales del solicitante Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo, en virtud al artículo 660 del Código Civil y el inciso 1 del artículo 108 del Código Procesal Civil; asimismo nombran a su apoderado y señalan como domicilio procesal la casilla física N. 1534 del Ilustre CAL (Lampa 1174, Lima), y además adjuntan la documentación siguiente: **a)** copia del acta de defunción de Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo extendida por la RENIEC el 14 de julio de 2021 (fojas 251); y, **b)** copia del certificado literal de la partida registral N° 14714991 del Registro de Sucesión Intestada de la Oficina Registral de Lima (fojas 252). En atención a la información y documentación presentada por los sucesores de “el administrado” se observa que éste ha fallecido con fecha de 14 de mayo de 2021.

**17.** Que, prosiguiendo con el procedimiento, corresponde a esta Subdirección realizar la evaluación de los documentos presentados en el presente expediente, conforme se detalla a continuación:

- Copia del recibo de pago del impuesto predial del período 2018, cancelado el 07 de febrero de 2018; copia de declaración jurada del impuesto predial HR y PU del año 2018; copia del consolidado de deuda tributaria del año 2017; copia de la declaración jurada de impuesto predial y arbitrios municipales, HR, PU, HRA y DAM del periodo 2017; copia del recibo de pago del impuesto predial del periodo 2017, cancelado el 23 de febrero de 2017; copia de la declaración jurada de impuesto predial y arbitrios municipales HR, PU, HRA y DAM del periodo 2016; copia del recibo del pago de impuesto predial y arbitrios, cancelado el 23.08.2016; copia de la liquidación del impuesto predial del periodo 2015; copia del recibo del pago de impuesto predial, cancelado el 02.12.2015; copia de la declaración jurada del impuesto predial y arbitrios municipales HR, PU y LA del periodo 2015; copia del comprobante único de pago por concepto de impuesto predial y arbitrios de fecha 10 de abril de 2015; copia de la declaración jurada del impuesto predial HR, PU y LA del periodo 2014; copia del comprobante único de pago por concepto de impuesto predial y arbitrios, cancelado el 17 de marzo de 2014; copia de comprobante de caja por concepto de formulario y autoavalúo, cancelado el 17 de marzo de 2014; copia del comprobante único de pago por concepto de impuesto del periodo 2011, cancelado 01 de julio de 2013; copia del comprobante único de pago del año 2012, cancelado el 12 de junio de 2013; copia de la declaración jurada de impuesto predial HR y PU del periodo 2013; copia de comprobante único de pago por concepto de impuesto predial y

arbitrios del periodo 2013, cancelado el 22 de marzo de 2013, el 01 de julio de 2013 y 14 de octubre de 2013, respectivamente; copia de la declaración jurada de impuesto predial HR y PU del periodo 2012, cancelado el 21 de junio de 2012; copia del comprobante único de pago por concepto de impuesto predial y arbitrios del periodo 2012, cancelado el 21 de marzo de 2012; copia de la declaración jurada de impuesto predial HR y PU del periodo 2011, emitido el 23 de febrero de 2011; copia de la declaración jurada del impuesto predial HR y PU del periodo 2019; copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial HR y PU del periodo 2019; y la copia legalizada de la declaración jurada del impuesto predial HR y PU del periodo 2019. Al respecto, de la evaluación de estos documentos, se observa que no cumplen con la formalidad dispuesta en el inciso a) del numeral 3) del artículo 223.2 de “el Reglamento” al haber sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010; por lo que formalmente no son idóneos para acreditar la antigüedad y posesión de “el predio”.

- Copia del consolidado de deudas tributarias del año 2018; copia de la relación de arbitrios municipales e impuesto predial del periodo 2017; copia del consolidado de deuda tributaria del año 2016; copia de la hoja de liquidación de los arbitrios municipales e impuesto predial del periodo 2016; copia del requerimiento de visita Nro. 086-2015-GAT del 02 de setiembre de 2015; copia de la ficha catastral del 02 de diciembre de 2015; copia de la constancia de inspección ocular posesionaria Nro. 087-0302- GOB.L emitida por la Gobernación Política del distrito de los Órganos el 11 de octubre de 2013; copia de la constancia de cumplimiento de obligación tributaria Nro. 061-2013-MDLO/JRYF emitida por la Municipalidad distrital de los Órganos el 01 de julio de 2013; copia de la carta Nro 112-02-2019-MDLOGIDU-ING/PSCR del 25 de febrero de 2019; copia del Informe Nro. 094-2019-MDLOGIDU/SGPUCyAAHH/JMBF del 18 de febrero de 2019 y la copia legalizada de la constancia de no adeudos tributarios Nro. 004-2020-MDLO/GAT del 22 de enero de 2020. Al respecto, de la evaluación de estos instrumentos, se observa que si bien han sido emitidos por autoridad pública; sin embargo, no cumplen con la formalidad dispuesta en el inciso d) del numeral 3) del artículo 223.2 de “el Reglamento” y además son posteriores al 25 de noviembre del 2010; por lo que formalmente no son idóneos para acreditar el ejercicio de la posesión de “el predio”.

- Copia de las cartas del 18 de setiembre de 2015 y 10 de setiembre de 2015, copia de cedula de trabajo del año 2015; copia de la solicitud de formato solicitando al municipio el certificado de compatibilidad de uso y certificado de parámetros y la copia de la solicitud de aclaración de ubicación geográfica de “el predio” suscrita por la arquitecta Claudia Saavedra Lescano. Al respecto, de la evaluación de estos documentos, se advierte que se trata de solicitudes que tienen como propósito obtener información de una entidad, así como aclarar información presentada ante una entidad pública, no obstante, tal situación no implica el ejercicio de posesión de “el predio” y además son posteriores al 25 de noviembre de 2010.

- Copia del comprobante único de pago por concepto de impuesto predial del periodo 2009, cancelado el 01 de julio de 2013. Al respecto, de la evaluación de este documento, se advierte que si bien ha sido emitido por autoridad competente; sin embargo, ha sido cancelado con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010; por lo que no cumple con lo dispuesto en el inciso a) del numeral 3) del artículo 223.2 de “el Reglamento”; por lo que no resulta idóneo para acreditar la antigüedad y posesión de “el predio”.

- Copia de la declaración jurada de impuesto predial HR y PU del periodo 2010 y cancelado el 02 de noviembre de 2010; copia de la declaración jurada de impuesto HR y PU del periodo 2009; copia de la declaración jurada de impuesto predial HR y PU del periodo 2008; copia de la declaración jurada de impuesto predial HR y PU del periodo 2007; copia de la declaración jurada de impuesto predial HR y PU del periodo 2006, cancelado el 26 de julio de 2007. Al respecto de la evaluación de estos documentos, se observa que si bien tienen fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 y que han sido emitidos por autoridad competente; sin embargo, de la evaluación de estos documentos se observa que la información consignada no resulta suficiente para determinar su relación y correspondencia con “el predio”.

- Copia del documento denominado “Inspección de obras y ornato” y el comprobante de caja Nro. 001-0002719; copia de la constancia de inscripción de predio otorgado por la Municipalidad Distrital de Los Órganos el 25 de julio de 2007 y la copia de la constancia N°112-0302-P-PIU-S.TAL-G.P.L.O-2007 emitido por la Municipalidad Distrital de Los órganos el 15 de julio del 2007. Al respecto, de la evaluación de estos documentos, se advierte que si bien tienen fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 y han sido emitidos por autoridad pública no cuentan con información suficiente que permita determinar su correspondencia con “el predio”, por lo que formalmente no acredita la posesión de “el predio”.

- Copia del estado de cuenta corriente emitido por Electronoeste S.A. el 07 de febrero de 2019 y la copia

de recibo de pago del servicio de Luz del mes de diciembre del 2019. Al respecto de la revisión de estos documentos, se advierte que no cuenta con datos suficientes que permitan establecer su correspondencia con “el predio”; por lo que no cumplen con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio” y es posterior al 25 de noviembre de 2010.

- Copia legalizada del acta de constatación notarial del 27 de enero de 2020. Al respecto, de la lectura de este documento, se advierte que el notario da fe de la conexión de luz que existe en “el predio”, no obstante, no cumple con lo descrito en el inciso c) del numeral 3 del artículo 223.2 de “el Reglamento” por ser posterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que no acredita formalmente la posesión de “el predio”.

- Copia de una fotografía del suministro 08906690. Al respecto, se advierte que una fotografía no cumple con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” para acreditar la posesión de “el predio”.

- Copia legalizada de la constancia domiciliaria del 25 de enero de 2020. Al respecto, de la revisión de este documento se advierte que no cumple con la formalidad descrita en el numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” y es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acredita formalmente la antigüedad y posesión de “el predio”.

**18.** Que, estando a lo expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, y en mérito a lo indicado en el párrafo precedente, mediante Oficio N° 03488-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 253 al 256), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente:

- i) Presentar nuevo medio probatorio de posesión que corresponda a “el predio” y acredite que viene ejerciendo la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, en virtud de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, debiendo presentar la documentación señalada en el ítem 3 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”.
- ii) Adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”.
- iii) Los sucesores procesales deben demostrar que vienen ejerciendo la continuidad de la posesión y antigüedad sobre “el predio”, en virtud al inciso 5.7.2 del artículo 5.7 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con el artículo 915 del Código Civil, que señala, si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. En ese sentido, de la revisión y evaluación de cada documento presentado, se advierte que figuran a nombre de Jorge Enrique Loris Ibañez Salcedo, razón por la cual deberán presentar documento idóneo que acredite que los sucesores ejercen la posesión en “el predio” materia de venta desde antes del 25 de noviembre del 2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del referido T.U.O.

**19.** Que, “el Oficio” fue notificado el día 14 de octubre del 2022 en el domicilio procesal de los sucesores de “el Administrado” que figura en la solicitud descrita en el décimo sexto considerando de la presente resolución, siendo recibido por el Colegio de Abogados de Lima (fojas 253), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”. En ese sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **02 de noviembre del 2022**.

**20.** Que, en el caso en concreto y de la revisión del Sistema Integrado Documentario –SID y el Sistema de Gestión Documental –SGD, se advierte que el Abogado de sucesión de “el Administrado” mediante escrito presentado el 12 de octubre de 2022 (S.I. N° 26954-2022) (fojas 257), solicita un plazo adicional para presentar la documentación requerida en “el Oficio 1” y además señala domicilio procesal en Casilla física N° 1534 del Ilustre Colegio de Abogados (Lampa N° 1174, Lima) y correo electrónico: [erioshishikawa@gmail.com](mailto:erioshishikawa@gmail.com). En ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 04275-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2022 (en

adelante “el Oficio 2”) [foja 268], le otorga a la sucesión de “la Administrado” la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, para que subsane las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

**21.** Que, cabe precisar que “el oficio 2” fue remitido al correo electrónico [erioshishikawa@gmail.com](mailto:erioshishikawa@gmail.com) señalado en el considerando precedente (foja 269). En ese sentido, se le tiene por bien notificado. Razón por la cual el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **21 de noviembre del 2022**.

**22.** Que, es preciso indicar, que sin perjuicio de haberse evaluado la documentación presentada en el presente expediente y de la emisión de “el Oficio 1”, esta Subdirección consideró pertinente solicitar información a “la Municipalidad” mediante Oficio N° 03853-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2022 (fojas 258), reiterado con Oficio N° 04919-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre del 2022 (fojas 288) y Oficio N° 00832-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero del 2023 (fojas 290) con el cual se le requiere aclarar la información detallada en el Oficio N° 019-01-201-MDLO/A (S.I. N° 07178-2021), en los términos siguientes: 1.- Si “el predio” ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, se encuentra dentro del ámbito del área de 928,15 m<sup>2</sup> que consta en la declaración jurada de autovaluo PU del 2010, consignando como contribuyente a Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo, con L. Tributaria 09178205, ubicación del predio en Rivera del Mar Punta Veleros – Piura, Talara, Los Órganos, de fecha 02 de noviembre de 2010; en la medida que el área solicitada en venta directa es menor (159,21 m<sup>2</sup>) al área que obra en dicho documento; y, 2.- Si “el predio” ubicado en el distrito de Los Órganos, provincia de Talara y departamento de Piura, se encuentra dentro del ámbito del área de 928,15 m<sup>2</sup> que figura en la constancia Nro. 112-032-PPIU-S.TAL-G.P.LO-2007 del 15 de julio de 2007, que describe que se ubica en Rivera Del Mar – Punta Veleros del Distrito de Los Órganos, provincia de Talara, departamento de Piura, en la medida que el área solicitada en venta directa es menor (159,21 m<sup>2</sup>), al área que obra en dicho documento. Cabe indicar, que lo señalado tiene como propósito relacionar “el predio” con los citados documentos, los que fueron adjuntos al citado oficio, al advertir que el área solicitada en venta directa (159,21 m<sup>2</sup>), es menor al que consta en los referidos documentos. El citado pedido de información fue puesto en conocimiento a la sucesión de “el Administrado” a través del Oficio N° 03867-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2022 (fojas 266). Es preciso indicar que, hasta la emisión del presente documento no se ha recibido la información requerida a “la Municipalidad”.

**23.** Que, de la consulta del Sistema Integrado Documentario –SID y del Sistema de Gestión Documentaria –SGD, se observa que el abogado de la sucesión de “el Administrado”, mediante el escrito presentado el 14 de noviembre del 2022 (S.I. N° 30669-2022) [fojas 270 al 274], adjunta documentación con el propósito de levantar las observaciones descritas en “el Oficio 1”, siendo estas las siguientes: **a)** copia de una partida de matrimonio (fojas 275 al 276); **b)** copia literal de la partida registral N° 14714991 del Registro de Sucesión Intestada (fojas 277 al 279); **c)** copia del Certificado de Domiciliario N° 068-2022-MDLO/GAT del 08 de noviembre del 2022 (fojas 280); **d)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 281); **e)** copia de Oficio N° 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021 (fojas 282 al 283); **f)** copia de constancia de posesión provisional N° 001-2021-GIDU/MDLO del 11 de enero de 2021 (fojas 284); **g)** copia de solicitud formato N° 00466 (fojas 285); **h)** copia de la Constancia de Inscripción de Predio del 25 de julio de 2007 (fojas 286); **i)** copia de solicitud de expedición de constancia de posesión recibido por “la Municipalidad” el 27 de octubre de 2022 (fojas 287).

**24.** Que, en atención a lo expuesto, corresponde determinar a esta Subdirección si la sucesión de “el Administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones, conforme se detalla a continuación:

**Respecto al medio probatorio de posesión que corresponde a “el predio” y acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:**

- Copia de una partida de matrimonio del año 1977. Al respecto, se advierte que mediante este documento se acredita la unión legal entre Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo y Nancy Dora Calle Girón; sin embargo, este documento no acredita formalmente la posesión de “el predio”.
- Copia literal de la partida registral N° 14714991 del Registro de Sucesión Intestada. Al respecto, mediante este documento solo se acredita la inscripción de la sucesión intestada del causante

Jorge Enrique Loris Ibáñez Salcedo, pero no acredita formalmente la posesión de “el predio”.

- Copia del Certificado de Domiciliario N° 068-2022-MDLO/GAT del 08 de noviembre del 2022. Al respecto, de la revisión del referido documento se observa que señalan que Nancy Dora Calle Girón de Ibáñez se encuentra domiciliada en la Av. Rivera del Mar S/N a 230.00 ml al sur oeste del mueble artesanal zona El Mirador; sin embargo, este documento es posterior al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acredita formalmente la antigüedad y posesión de “el predio”.
- Copia de Oficio N° 019-01-2021-MDLO/A del 23 de enero de 2021, copia de constancia de posesión provisional N° 001-2021-GIDU/MDLO del 11 de enero de 2021; copia de la Constancia de Inscripción de Predio otorgado por la Municipalidad Distrital de Los Órganos del 25 de julio de 2007; se trata de documentos que han sido evaluados por esta Subdirección a través del Oficio N° 03488- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre del 2022.
- Copia de solicitud formato N° 00466. Al respecto de la revisión de este documento se advierte que no acredita la antigüedad y posesión de “el predio”, en la medida que solo acredita la inscripción como contribuyente de “el Administrado” ante el municipio y el inicio de los trámites administrativos por parte de “el Administrado” ante el municipio.
- Copia de la solicitud de expedición de constancia de posesión recibido por “la Municipalidad” el 27 de octubre de 2022. Al respecto, el referido documento ha sido emitido con fecha posterior al 25 de noviembre del 2010 por lo que no acredita formalmente la posesión de “el predio”

Por lo antes expuesto, de la evaluación de los documentos antes descritos, se observa que la sucesión de “el administrado” no acredita formalmente la posesión de “el predio”, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación.

**Respecto a presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”:**

Revisado el escrito presentado, se advierte que adjuntan una declaración jurada firmada por Nancy Dora Calle Girón pero no por los demás miembros que forman parte de la sucesión de “el Administrado”. Por lo que no se ha cumplido con subsanar la segunda observación.

**Respecto al documento idóneo que acredite que los sucesores ejercen la posesión en “el predio” desde antes del 25.11.2010, los cuales deben guardar correspondencia con “el predio”:**

Revisado el escrito presentado, se observa que adjuntan copia del cargo de una solicitud de fecha 26 de octubre de 2022, en la cual la señora Dora Calle Girón de Ibáñez solicita a la Municipalidad Distrital de Los Órganos, la expedición de una constancia de posesión a su favor; sin embargo, este documento no es suficiente para acreditar que los sucesores ejercen la posesión de “el predio”. Por lo que se concluye que no se ha cumplido con subsanar la tercera observación.

**25.** Que, en el caso concreto conforme consta en autos ha quedado demostrado que la sucesión de “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su pretensión, y disponerse el archivo definitivo del presente expediente 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 1113-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2023 y el Informe de Brigada N° 00886-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMSIIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JORGE ENRIQUE LORIS IBAÑEZ SALCEDO**, por los argumentos 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 presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.I N° 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**