



RESOLUCIÓN N°176-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo de 2018



VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **ISIDRO YACTAYO ALMEIDA** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017 recaída en el Expediente N° 746-2016/SBNSDDI que resolvió declarar improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 188 581,62 m², (18,858162 ha), denominado "Predio al Sur del Centro Poblado Cocayalta", ubicado a la altura del Km. 48 de la Carretera Lima – Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 13666400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y con Registro CUS N° 97463, en adelante "el predio";



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 N° 27444, 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° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2017 (en adelante la "Resolución"), esta Subdirección declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio" por causal de posesión consolidada, establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", solicitada por Isidro Yactayo Almeida (en adelante "el administrado"), toda vez que de la inspección técnica efectuada el 20 de julio de 2017, se determinó que aquél no cumple con acreditar ninguno de los requisitos que exige nuestro marco normativo en relación al procedimiento de venta directa.

5. Que, mediante escrito presentado el 26 de enero de 2018 (S.I N° 02755-2018) y escrito presentado el 7 de febrero de 2018 (S.I. N° 04084-2018), "el administrado" interpone Recurso de Reconsideración (en adelante el "Recurso"), contra el acto administrativo contenido en la "Resolución" (fojas 282-400 y 401-475, respectivamente), con la finalidad que sea revocada, conforme a los argumentos siguientes:

5.1) Manifiesta que la única organización social, que cumple la condición de posesión antes del 25 de Noviembre del 2010 es la "Asociación de Pobladores Rurales Jesús de Nazareth – II Etapa", que preside Ricardo Lucano Gonzales (...).

5.2) Alega que la "Asociación de Vivienda 14 de Octubre, Cocayalta"; que preside Glody Zuñiga Sánchez, es una organización perturbadora de la tranquilidad social y se dedica al tráfico de tierras; el año 2008 en pleno proceso judicial por usurpación con el recurrente, solicita a COFOPRI la adjudicación de terreno eriazos y al no cumplir la calidad de posesión informal conforme lo normado por la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y su Reglamento, remiten su expediente al Archivo Central de COFOPRI.

5.3) Alega que la zonificación del Fundo Homa, que fue calificada como área rústica por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives, el año 2001, actualmente carece de zonificación, no existiendo calificación urbana.

5.4) Señala que los contratos de transferencia de posesión suscritos por el recurrente están referidos Casa Huerta y Huertos Familiares materia de conciliación del año 2007, en parte del Fundo Homa, documentos legalizados notarialmente e inscritos en el Código de contribuyentes de la Municipalidad Distrital Santa Rosa de Quives, fechados antes del 25 de Noviembre 2010.

5.5) Manifiesta que no existen obras civiles, solo materiales caseros por constituir parte del Proyecto Agricultura – Ecología y Turismo del recurrente, cuyo plano fue visado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives y así establecerlo en cada contrato de transferencia de posesión.

5.6) Precisa que se ha acogido al procedimiento de compra venta directa, establecido en las causales señaladas en los literales a, c y d del Art. 77° del "Reglamento".

5.7) Aclara que el área no está delimitada en su totalidad con obras civiles por no existir zonificación urbana, pero sí con documentos que acreditan indubitablemente la posesión desde antes del 25 de Noviembre del 2010, por parte del recurrente. Asimismo que ha restringido el acceso de manera efectiva a terceros, con documentos que acreditan indubitablemente que ejerce la protección, custodia y conservación del área con una antigua mayor a cinco años cumplida al 25 de noviembre de 2010.





RESOLUCIÓN N°176-2018/SBN-DGPE-SDDI

6. Que, en relación al "Recurso", adjunta, entre otros, en calidad de **nueva prueba**, los documentos siguientes: **1)** Oficio N° 4233-2008-COFOPRI/OZLC del 12 de marzo de 2008 (fojas 288); **2)** Oficio N° 6216-2018-COFOPRI/OZLC del 7 de abril de 2008 (fojas 289); **3)** Ficha de diagnóstico de la informalidad emitida por COFOPRI el 24 de marzo de 2008 (fojas 290-299); **4)** demanda sobre interdicto de retener, interpuesta por "el administrado" contra carlos Varillas Curi y otros (Expediente N° 17-2014-CI) y anexos (fojas 300-309); **5)** Solicitud presentada por "el administrado", sobre nulidad de inscripción del Registro Predial de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives, a Carlos Enrique Varillas Curi en su calidad de contribuyente (fojas 310-313); **5)** Resolución del 26 de junio de 2017, emitida por la Primera Sala Penal de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la cual resuelve entre otros, confirmar la sentencia que condena a Glody Zúñiga Sánchez como autora del delito contra el patrimonio – Usurpación agravada, en agravio de "el administrado" (Expediente N° 00185-2016 y antecedentes) (fojas 341-365); **6)** escrito presentado por "el administrado" el 6 de agosto de 2013, dirigido a la Procuraduría Pública de la SBN, a efectos de remitir información sobre posesión del Fundo "Homa" (fojas 366-370); **7)** Resolución N° 253-2011-MEM-CM del 30 de setiembre de 2011, emitida por el Consejo de Minería del Ministerio de Energía y Minas, que resuelve declarar infundado el recurso de revisión interpuesta por "el administrado" contra diversas Resoluciones Directorales que otorgaron el título de concesión minera "El Milagro LT 2009" (fojas 374-377); **8)** Acta de Conciliación suscrita entre "el administrado" y la Asociación de Pobladores "Jesús de Nazareth", el 12 de diciembre de 2007 (fojas 376-377); **9)** Relación de Socios de la Población Rural "Jesús de Nazare" (fojas 381-385); **9)** copia de la Carta del 11 de octubre de 2014 que adjunta el Informe Legal de la misma fecha, en el cual se consigna sólo el nombre mas no la firma del Asesor Legal especializado en bienes estatales, Williams Richard Gonzales Espinoza respecto a la situación de la totalidad del Fundo "Homa" (fojas 386-393); **10)** Título SUNARP N° 698860-2017 del 10 de diciembre de 2017 (fojas 412); **11)** Título SUNARP N° 453660-2008 del 11 de julio de 2008 y absolución de esquila de observaciones del 24 de setiembre de 2008 (fojas 413-415); **12)** Oficio N° 61-2013/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2013 (fojas 416); **13)** Oficio N° 1791-2016/SBN-DGPE-SDS del 11 de octubre de 2016 (fojas 417); **14)** Partida Registral N° 13666400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 418-419); **15)** plano topográfico del predio de 18.8895 ha, denominado "Fundo Homa", elaborado por el Ing. Isidro Yactayo Almeida con fecha diciembre 2001 y visado por el Asesor Técnico de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives, Jorge Malasquez Gil (fojas 420); **16)** escrito presentado el 10 de abril de 2014, por "el administrado" dirigido al Ministerio de Agricultura y Riego, sobre solicitud de copia certificadas (fojas 421-422); **17)** Oficio N° 0140-2014-MINAGRI-SG-UGD/TRANSP del 21 de abril de 2014 (fojas 423); **18)** Oficio N° 1441-2012-DIREJEC POL ESP-PNO-DIRTUPRAMB-DIPRAMB-DEPASSUE, emitido el 30 de noviembre de 2012, por el Comandante PNP de la División de Protección del Ambiente – Dirección de Turismo y Protección del Ambiente de la Policía Nacional del Perú, Manuel Manrique Polar (fojas 425); **19)** Oficio N° 808-2013-2DA.FPEPD-LM del 3 de setiembre de 2013, emitido por la Segunda Fiscalía Provincial Especializada de Prevención del Delito y Materia Ambiental del Distrito Fiscal de Lima Norte (fojas 426); **20)** Informe Técnico N° 02-2013-AG-DVM-DGAAA-DERN-157944/12 del 16 de enero de 2013, emitido por la Dirección de Evaluación de Recursos Naturales del Ministerio de Agricultura sobre inspección a la Granja denominada "Homa" (fojas 430-434); **21)** Informe Técnico (Ampliatorio) N° 80-2013-



MINAGRI-VMPA-DGAAA-DERN-157944/12 del 12 de noviembre de 2013, emitido por la Dirección de Evaluación de Recursos Naturales del Ministerio de Agricultura sobre inspección a la Granja denominada "Homa" (fojas 435-442); **22**) copia simple del Expediente Judicial N° 00114-2012-0-0902-JM-PE-01, sobre denuncia de estafa genérica y otros, interpuesta por Santos Marino Vega Villareal y otros contra "el administrado" (fojas 444-453); y, **23**) fotografías de "el predio" (fojas 454-473).



7. Que, es pertinente precisar que el "Recurso" fue presentado fuera del plazo establecido en el "TUO de la Ley N° 27444", el cual en sus artículos 216° y 217°, establece que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. **Es decir, el plazo límite para la presentación de "el recurso" venció el 23 de enero de 2018;** sin embargo, de la revisión del Sistema Integrado Documentario (SID) con el que cuenta esta Superintendencia, se evidencia que "el administrado" lo presentó el 26 de enero de 2018, excediendo el plazo en tres (03) días hábiles.



8. Que, de los argumentos antes señalados, en aplicación del artículo 225°¹ del "TUO de la Ley N° 27444", por regla general el "Recurso" tendría que ser desestimado por vencimiento de plazo para su interposición; no obstante ello, esta Subdirección considera conveniente pronunciarse sobre el aspecto sustancial del "Recurso", procediendo a evaluar los argumentos y nueva prueba, detallados en el quinto y sexto considerando de la presente resolución.



9. Que, a manera de antecedente, es pertinente recordar que "el administrado" solicitó la venta directa de "el predio", invocando la causal de posesión consolidada prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", de la cual revisada la citada norma, se advierte la existencia de (4) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que una de estos no se cumpla para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente. Asimismo, mediante "la Resolución", se declaró improcedente la venta directa, ya que el administrado no cumplía con ninguno de los requisitos previamente mencionados, por lo argumentos expuestos en dicha resolución.

10. Que, de lo antes expuesto, considerando los argumentos presentados por "el administrado" y la nueva prueba aportada, corresponde a esta Subdirección resolver el "Recurso". En tal sentido, se tiene que:

10.1) Respecto al primer argumento [numeral 5.1) de la presente resolución]:

"El administrado" reconoce expresamente que en relación a la ocupación de "el predio", la única organización social, que cumpliría la condición de posesión antes del 25 de Noviembre del 2010, sería la "Asociación de Pobladores Rurales Jesús de Nazareth – II Etapa", que preside Ricardo Lucano Gonzales, lo cual ratifica lo señalado por profesionales de esta Subdirección en la Ficha Técnica N° 0169-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017, en el sentido que de la inspección técnica en "el predio" efectuada el 20 de julio de 2017, quedó fácticamente demostrado que "el administrado" no era quien ejercía la posesión de "el predio". Po lo tanto, para esta Subdirección, el presente argumento no amerita revocar la "Resolución".

¹ Artículo 225.- Resolución

225.1 La resolución del recurso estimará en todo o en parte o desestimará las pretensiones formuladas en el mismo o declarará su inadmisión.



RESOLUCIÓN N°176-2018/SBN-DGPE-SDDI

10.2) Respecto al segundo argumento [numeral 5.2) de la presente resolución]:

El proceso judicial penal sobre usurpación, seguido entre la señora Glody Zuñiga Sanchez y “el administrado”, si bien es cierto, pudo haber causado perjuicio respecto a la posesión que señala haber ejercido en algún momento sobre “el predio”, también lo es que dicho conflicto de intereses resulta ajeno a la gestión que realiza esta Superintendencia respecto al procedimiento de venta directa, en razón que el numeral 6.4 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, es claro al precisar que la **inspección técnica** se efectúa para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento; en tal sentido, al efectuarse la inspección en “el predio” el 20 de julio de 2017, quedó demostrado que “el administrado” no se encontraba en posesión de aquél. Por lo tanto, para esta Subdirección, el presente argumento no amerita revocar la “Resolución”.

10.3) Respecto al tercer argumento [numeral 5.3) de la presente resolución]:

En el numeral 19.4 del décimo noveno considerando de la “Resolución”, se estableció que no era posible determinar la compatibilidad del uso de “el predio” con la zonificación, justamente por la inexistencia de esta última. En tal sentido, el presente argumento no amerita revocar la “Resolución”.

10.4) Respecto al cuarto argumento [numeral 5.4) de la presente resolución]:

Debemos precisar que los contratos de transferencia de posesión señalados por “el administrado” no forman parte de los medios probatorios presentados, ni antes de la emisión del acto administrativo contenido en la “Resolución”, ni tampoco de las nuevas pruebas que ofrece en el “Recurso”. No obstante ello, se evidencia que con el presente argumento, “el administrado” **acepta y reconoce que los que vendrían poseyendo “el predio” o ejerciendo alguna actividad sobre aquél, son terceras personas**. En tal sentido, el presente argumento no amerita revocar la “Resolución”.

10.5) Respecto al quinto argumento [numeral 5.5) de la presente resolución]:

Los materiales caseros que según señala “el administrado”, formarían parte del Proyecto Agricultura – Ecología y Turismo y cuyo plano fuera visado por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives (fojas 420), no se evidencian que sean de propiedad de “el administrado”; por el contrario, de la inspección técnica efectuada el 20 de julio de 2017 (Ficha Técnica N° 0169-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 263), se verificó que quienes estaban ocupando parcialmente “el predio”, eran distintas Asociaciones de Vivienda, tales como “Asociación de Pobladores Rurales Jesús de Nazareth II Etapa” y “Asociación 14 de Octubre”, quienes



señalaron ser los propietarios de las edificaciones vistas (edificaciones de material noble, edificaciones provisionales, precarias y removibles (madera, esteras, palos); es decir éstas no eran de “el administrado”. En tal sentido, el presente argumento no amerita revocar la “Resolución”.

10.6) Respecto al sexto argumento [numeral 5.6) de la presente resolución]:

De la lectura de las solicitudes que obran dentro del Expediente N° 746-2016/SBNSDDI (Solicitudes de Ingreso Nros 01153-2017, 06683-2017, 06686-2017, 06684-2017, 02755-2018, 04084-2018, no se evidencia que “el administrado” haya solicitado la venta directa de “el predio” por las causales establecidas en los literales a) [causal de colindancia y único acceso] y d) [causal de posesión] del artículo 77° del “Reglamento”; sin embargo, existe la Solicitud de Ingreso N° 23023-2016, mediante la cual “el administrado” solicitó expresa y únicamente la venta directa de “el predio” acogándose a la causal establecida en el literal c) [posesión consolidada] del citado Reglamento.

En tal sentido, se colige que la finalidad del presente argumento, es modificar parcialmente su pretensión; no obstante, ello debió ser solicitado antes de la emisión del acto administrativo contenido en la “Resolución” y no a través del “Recurso”, no siendo la etapa oportuna del procedimiento administrativo, toda vez que según lo señalado en el numeral 215.1² del artículo 215° y artículo 217°³ del “TUO de la Ley N° 27444”; “el administrado” tiene la facultad de contradicción respecto a algún acto administrativo que ponga fin a la instancia y, que supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, siendo que en el caso concreto, al ser un Recurso de Reconsideración, éste se caracteriza por la presentación de una nueva prueba, la cual una vez ofrecida, dará mérito, de ser el caso, a la revocación de la decisión de la Administración; y como bien hemos señalado, no se evidencia en autos; razón por la cual, el presente argumento no amerita revocar la “Resolución”.

10.7) Respecto al séptimo argumento [numeral 5.7) de la presente resolución]:

Como bien se señaló en el numeral 10.5) del décimo considerando de la presente resolución, la inspección efectuada el 20 de julio de 2017, fue contundente, en el sentido que, si bien es cierto “el administrado” cumplió acreditar la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, en el aspecto formal (entiéndase a través de los diversos medios probatorios, tales como Constancias de Posesión u otros), los cuales sí fueron debidamente valorados para continuar con el procedimiento de venta directa y que justamente motivaron a determinar que se programe la inspección técnica; también lo es que, a través de ésta quedó fácticamente demostrado que la posesión (ocupación) de “el predio” no la ejerce “el administrado”; por el contrario, parcialmente se encuentra ocupado en parte por diversas asociaciones de vivienda (44% del área total) y el porcentaje del área restante parcialmente se evidenció con trabajos de corte de terreno con el fin de trazar un camino (trocha) a la parte alta de aquél.

De lo expuesto, habiendo quedado demostrado que físicamente “el administrado” no ha cumplido con acreditar la posesión de “el predio”, aún

² 215.1 Conforme a lo señalado en el artículo 118, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo.

³ Artículo 217.- Recurso de reconsideración

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. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.



RESOLUCIÓN N°176-2018/SBN-DGPE-SDDI

cuando existen procesos judiciales que viene siguiendo "el administrado" para la recuperación de la posesión, éstos son ajenos a la competencia de esta Superintendencia, por lo que para los fines del cumplimiento de la causal establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", que requiere que "el administrado" ejerza la posesión del predio que solicita (entiéndase debiendo acreditarlo de manera documental y que posteriormente sea factible corroborarla en la inspección técnica, lo que no ha podido ser acreditada); razón por la cual, el presente argumento no amerita revocar la "Resolución".



11. Que, respecto a las nuevas pruebas aportadas y detalladas en el sexto considerando de la presente resolución, es pertinente precisar que sin perjuicio de su presentación, la decisión de declarar improcedente la solicitud de venta directa, radica en la inspección técnica de "el predio", la cual fue determinante para demostrar que "el administrado" no cumple con acreditar fácticamente que viene poseyendo el mismo; razón por la cual, las nuevas pruebas aportadas no ameritan revocar la "Resolución".



12. Que, de lo expuesto en los considerandos que anteceden, los argumentos y nuevas pruebas presentadas por "el administrado" no han podido desvirtuar los fundamentos contenidos en el acto administrativo contenido en la "Resolución", la cual resuelve declarar la improcedencia de venta directa de "el predio"; por lo que corresponde desestimar el recurso de reconsideración presentado y disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.



13. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, 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 la SBN.

De conformidad con lo establecido en los artículos 216° y 217° del Texto Único Ordenado 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; y, el Informe Técnico Legal N° 194-2018 del 26 de marzo de 2018;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DESESTIMAR el **RECURSO DE RECONSIDERACIÓN** interpuesto por **ISIDRO YACTAYO ALMEIDA**, por lo fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2°.- 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.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

MPPF/reac-jjc
POI N° 8.0.1.8



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