

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 281-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de mayo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 652-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SANDRA ISABEL UNUYSONCCO CONDORI** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 917,56 m² ubicada en el lote 03 de la manzana G, del Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 – Pampa León Nueva Asociación, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 57953, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 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 escrito presentado el 10 de agosto de 2017 (S.I. N° 26548-2017), Sandra Isabel Unuysoncco Condori (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); b) certificado de búsqueda catastral emitido el 25 de mayo de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); c) memoria



descriptiva suscrita el 17 de abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro García Yokota (fojas 13); d) plano perimétrico suscrito en abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro García Yokota (fojas 16); e) constancia de posesión N° 6498-2010-SGHCU-GDU/MVMT emitida el 15 de diciembre de 2010 por la Subgerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación Urbana de la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo (fojas 22); f) copia simple del traspaso de posesión de terreno con firmas legalizados otorgado por Pablo Fernandez Ibérico a su favor (fojas 23); g) copia simple del recibo único de caja emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo a favor de Pablo Fernandez Ibérico, el cual acredita, entre otros, la cancelación del impuesto predial del periodo 2013 (fojas 26); y, h) un CD-ROM (fojas 27).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional de compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, por su parte, 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. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 7-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018 (fojas 28), en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Este (fojas 38); y, **ii)** se encuentra en zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), de acuerdo al plano de zonificación de la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo, aprobado por la Ordenanza N° 1084-MML.



RESOLUCION N° 281-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, habiéndose determinado que “el predio” es de titularidad del Estado, corresponde que esta Subdirección evalúe si éste puede ser materia de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

10.1 Mediante Oficio N.° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 33), reiterado con Oficio N.° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 36), se solicitó a la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre la Partida Registral N.° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N.° IX-Sede Lima, de la cual forma parte “el predio”, en virtud del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; lo que fue comunicado a “la administrada” con Oficio N.° 258-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2018 (fojas 34).

10.2 En atención a lo solicitado, mediante Oficio N.° 1246-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N.° 10819-2018), la Jefatura de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI informa que sobre el área en consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda-PAL, sobre posesión informal alguna (fojas 37).

10.3 En cuanto a la causal que se acoge “la administrada”, la cual se encuentra señalada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se advierte que para proceder con la venta por posesión consolidada deberán concurrir cuatro requisitos: **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; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10.4 Asimismo, es pertinente indicar que el numeral 5.4 de “la Directiva N.° 006-2014/SBN”, faculta al poseedor actual adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió, así como de los anteriores posesionarios, por lo que se advierte, que para su cumplimiento deben presentar los documentos siguientes: **i)** cualquiera de los documentos enumerados en el literal j) del referido numeral del citado cuerpo legal que acredite la posesión del predio en favor del poseedor primigenio y del actual; y, **ii)** testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

10.5 En ese marco legal, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos adjuntados a la solicitud de venta directa, con los cuales “la administrada” pretende acreditar su posesión y adicionar el plazo posesorio de quien le transfirió “el predio”, con la finalidad de demostrar que se viene ejerciendo posesión desde



antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con las normas citadas en el sexto considerando de la presente resolución y el numeral 10.4 que antecede, advirtiéndose lo siguiente:



- a) La Constancia de Posesión N.º 6498-2010-SGCHCU-GDU/MVMT, otorgada a favor de Pablo Fernandez Ibérico (fojas 22), se emitió el 15 de diciembre de 2010 por lo que no resulta un documento idóneo para acreditar que ejercía posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Cabe precisar que el presente documento versa sobre un área menor a la solicitada.
- b) El recibo de pago de impuesto predial del periodo 2013 (fojas 26), emitido a favor de Pablo Fernandez Ibérico, se emitió el 22 de abril de 2013 por lo que no resulta un documento idóneos para acreditar que se ejercía posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Asimismo, se debe de tener en cuenta que el presente documento se emitió con posterioridad al contrato de transferencia, por lo que existe discrepancia con el documento señalado en el párrafo que antecede.
- c) El contrato de Traspaso de Posesión de Terreno, con firmas legalizadas del 22 de abril de 2012 (fojas 23), otorgado por Pablo Fernandez Iberico, acredita la transferencia de posesión a su favor del área de 905,03 m², ubicada en el lote 03 de la manzana G, del Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 – Pampa León Nueva Asociación, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, sin embargo al estar en copia simple se encuentra pendiente adjunte una declaración jurada acerca de su autenticidad, de conformidad con lo señalado en el artículo 41º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "T.U.O. de la Ley N.º 27444").



De lo expuesto se concluye que "la administrada" no ha acreditado que Pablo Fernandez Iberico, quien le transfirió la posesión del área de 905,03 m², cuente con la documentación necesaria que acredite su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

11. Que, en virtud a lo expuesto, al haber realizado esta Subdirección la evaluación formal de la solicitud, emitió el Oficio N.º 777-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2018 (en adelante "el Oficio") requiriéndole a "la administrada" lo siguiente: i) copia fedateada, autenticada, legalizada, certificada o en su defecto, copia simple acompañada de una declaración jurada acerca de la autenticidad del contrato de Traspaso de Posesión de Terreno; ii) presente documentos que acrediten indubitablemente que Pablo Fernandez Ibérico, el poseedor primigenio, contaba con la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, iii) a fin de determinar la compatibilidad de uso deberá adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que acredite la zonificación establecida de "el predio" e indicar el uso que viene dando al mismo. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N.º 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144º del "T.U.O. de la Ley N.º 27444" (fojas 48).



12. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 12 de abril de 2018, en el domicilio señalado por "la administrada" en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Cesar Alejandro García Yokota quien se identificó con número de colegiatura del Colegio de Ingenieros del Perú N.º 22599 y declaró ser empleado, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de



RESOLUCION N° 281-2018/SBN-DGPE-SDDI

conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) del "T.U.O. de la Ley N.° 27444"¹. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 8 de mayo de 2018.



13. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 50) "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio," en el plazo otorgado, 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.

14. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 486-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 303-2018-SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SANDRA ISABEL UNUYSONCCO CONDORI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 8.0.1.4



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

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal
21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.