



RESOLUCION N° 413-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 759-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **BENITO ARCADIO YALLICUNA ALPACA** (en adelante "el administrado"), mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 923,62 m², ubicado en el Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación, Manzana G. Lote 14, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima que forma parte del área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede 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, 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 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de septiembre de 2017 (S.I. N° 30742-2017), Benito Arcadio Yallicuna Alpaca (en adelante de "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **2)** copia informativa emitida por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 25 de julio de 2017 (fojas 3 al 6); **3)** copia de la constancia de posesión N° 4615-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 30 de setiembre de 2010 (fojas 7); **4)** copia de transferencia de posesión de terreno del 10 de junio del 2007 (fojas 8); **5)** copia de transferencia de posesión de terreno del 10 de octubre de 2005 (fojas 9); **6)** memoria



descriptiva suscrita por el ingeniero Cesar Alejandro Garcia Yokota el 17 abril de 2017 (fojas 10 al 13); **6)** copia de planos de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 14); **7)** copia de planos de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Cesar Alejandro Garcia Yokota en abril de 2017 (fojas 14); **8)** un CD-R (fojas 18).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta 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 "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad 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) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

8. Que, por su parte el numeral 1) del 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 que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

9. Que, 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 385-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre del 2017 (fojas 19), según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina





RESOLUCION N° 413-2018/SBN-DGPE-SDDI

Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima con CUS N° 57953; y, ii) de la constancia de posesión N° 4615-2010-SGCHCU-GDU/MVT del 30 de setiembre de 2010 (foja 7), se advierte que el área que se consigna es menor a “el predio”; asimismo, los linderos y las colindancias detalladas en el mismo, no corresponde a “el predio”.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección solicitó al Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI mediante Oficio N° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 29), informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización respecto de la Partida Registral N° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.° IX – Sede Lima, sobre la cual se superpone “el predio”; requerimiento reiterado a través del Oficio N° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 30) y comunicado a “el administrado” mediante Oficio N° 637-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2018 (fojas 31). En virtud de lo solicitado, mediante el Oficio N° 1246-2018-COFOPRI/OZLC del 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 32).

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar el ejercicio de su posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN”, advirtiéndose lo siguiente:

13.1 De la constancia de posesión N° 4615-2010-SGCHCU-GDU/MVT (fojas 7) emitida el 30 de setiembre de 2010, mediante la cual se pretende acreditar el ejercicio de posesión, describe a un área menor y a un predio de distinta denominación (manzana “G”, Lote 14), así también los datos técnicos que se consigna no corresponden a “el predio”; razón por la cual dicho documento no resulta idóneo para acreditar el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de Noviembre de 2010.

13.2 De la transferencia de posesión de terreno (fojas 8 y 9), otorgada por Rosa Garcia Chujutalli a su favor el 10 de junio de 2007 y el 10 de octubre de 2005, constituyen documentos privados con las cuales pretende acreditar la transferencia de la posesión de “el predio” a su favor; sin embargo de estos se advierte que describe a un predio de distinta ubicación y área; razón por la cual dichos documentos no resultan idóneos para acreditar el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de Noviembre de 2010.

14. Que, conforme a lo expuesto en los considerandos que anteceden, esta Subdirección emitió el Oficio N° 779-2018/SBN-DGPE-SDDI el 11 de abril del 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 33), según el cual se le requirió a “el administrado” lo siguiente: presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de “el predio” para sí, con una



antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de “el Reglamento”, concordado con “la Directiva N° 006-2014/SBN”. 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° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”.

15. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 14 de abril del 2018 (fojas 33), en el domicilio indicado en la solicitud señalada en el tercer considerando siendo recibido por Vivian Yallicuna Salinas que se identificó como hija de “el administrado”, identificándose con D.N.I N° 10080582 razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el artículo 21.41 del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación advertida **venció el 7 de mayo de 2018**.

16. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 34), venciéndose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 740-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 484-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **BENITO ARCADIO YALLICUNA ALPACA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 8.01.4




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

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.