



RESOLUCIÓN N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de diciembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 746-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ISIDRO YACTAYO ALMEIDA**, mediante la cual peticona la **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"; 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"), 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 26 de agosto de 2016 (S.I. N° 23023-2016), el señor Isidro Yactayo Almeida (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° del "Reglamento" (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** plano topográfico y plano perimétrico, suscrito por el asesor técnico Jorge Malásquez Gil en diciembre 2001 (fojas 3-4); **2)** informe realizado por COFOPRI el 24 de abril de 2008, por la Ing. Violeta Julca Núñez (fojas 6-19); **3)** recibos diversos por concepto de pago de impuesto predial y gastos administrativos, emitido el 30 de diciembre de 2015 (fojas 20-83); **4)** copia simple del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 84); **5)** copia simple de

recibos únicos de ingreso del año 2005 (fojas 85-86); **6)** copia fedateada del pago de Impuesto Predial del año 2005 (fojas 87); **7)** copia simple del pago de Impuesto Predial del año 2004 (fojas 91-92); **8)** copia fedateada del pago de Impuesto Predial del año 2003 (fojas 94-95); **9)** copia fedateada del pago de Impuesto Predial del año 2003 y declaración jurada de autovaluo (fojas 98-99); **10)** copia fedateada del pago de Impuesto Predial del año 2002 y declaración jurada de autovaluo (fojas 101-102); **11)** copia simple de recibos de pago (fojas 103); **12)** copia legalizada de la Constancia de Zonificación de "el predio", emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives el 17 de junio de 2004 (fojas 140); **13)** copia simple del Acta de Inspección Judicial de "el predio" emitido el 31 de diciembre de 2007 por el Juez de Paz del Distrito de Santa Rosa de Quives Yangas (fojas 141-144); **14)** copia simple del Acta de Constatación de Posesión, emitido por el Juez de Paz de Santa Rosa de Quives, Melesio Izaguirre Vásquez el 31 de Diciembre de 2007 (fojas 145); **15)** copia simple de la Resolución de Gobernación N° 017-2012-IN-1508/LIMA/CANT del 4 de mayo de 2012 (fojas 147); **16)** copia simple de la Resolución de Gobernación N° 011-2008-MIV-GOB-SRQ, emitido por el Gobernador del Distrito de Santa Rosa de Quives el 17 de julio de 2008 (fojas 149); **17)** copia simple de la Resolución Sub Prefectural N° 41-02-SPC emitida por el Sub Prefecto de la provincia de Canta el 29 de agosto de 2002 (fojas 151); **17)** copia certificada de la Partida Registral N° 13666400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima correspondiente a "el predio" (fojas 156-159); y, **18)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio" (fojas 160).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva"). Ahora bien, el supuesto invocado por "el administrado", es el literal c) del artículo 77° del citado "Reglamento".

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

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" 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 esta 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva".

7. 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 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.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva" 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "el TUO de la Ley N°



RESOLUCIÓN N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI

27444”), establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.



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 éste 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” y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, teniendo en cuenta el considerando precedente, efectuado el diagnóstico técnico de “el predio” -en gabinete-, mediante el Informe de Brigada N° 1697-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016 (fojas 166-169), se determinó lo siguiente:

“(…)

De la documentación técnica presentada por “el administrado” señalada en el punto 1.2 respecto de “el predio”, se puede inferir que lo solicitado por “el administrado” es el predio inscrito en la Partida N° 13666400 del Registro de Predios de Lima, inscrito a favor de El Estado, el que corre anotado en el Registro SINABIP N° 24247 y CUS N° 97463, correspondiente al departamento de Lima.



El predio señalado en el punto anterior se encuentra inscrito en la Partida N° 13666400 a mérito de la Resolución N° 628-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25.09.2014 de conformidad con el Plano Perimétrico – Ubicación N° 4091-2014/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N° 2027-2014/SBN-DGPE-SDAPE, por tal razón el predio solicitado por el administrado sería de dominio privado del Estado representado por la SBN, de libre disponibilidad, lo que debe ser verificado por el responsable legal correspondiente.

El responsable legal correspondiente debe tener en cuenta al momento de la evaluación teniendo en consideración la causal invocada por “el administrado” la Ficha Técnica N° 2272-2016/SBN-DGPE-SDS con fecha de inspección 16.09.2016 y su correspondiente panel fotográfico, además de la Ficha Técnica N° 1060-2016/SBN-DGPE-SDS con fecha de inspección 28.05.2016, ya que las mismas corroborarían que una parte del predio solicitado se encontraría ocupado teniendo en consideración las imágenes del aplicativo Google Earth que se tiene como apoyo técnico referencial.

Revisado el aplicativo GEOCATMIN se visualiza gráficamente que “el predio” se superpone con derechos mineros:

- Parcialmente con 89 704,6082 m² aproximadamente que se encuentran dentro de los límites del derecho minero vigente denominado: “Santa Teresita 2015”, cuyo titular es Marden Vasquez Chichipe.
- Parcialmente con 98 877,0111 m² aproximadamente que se encuentran dentro de los límites del derecho minero vigente denominado: “El Milagro LT 2009”, cuyo titular es Luciano Torpoco Cerrón.

Revisada la base gráfica – base trámite que se viene alimentando progresivamente con todas las Solicitud de Ingreso (SI) con la que cuenta esta Subdirección, se visualiza gráficamente que se encuentran SI relacionadas con el área materia de solicitud:

- S.I. N° 06541-2016, Luciano Torpoco Cerrón pone de conocimiento a efectos de tomar las medidas necesarias.



- S.I. N° 18179-2016 SUNARP, alcanza información respecto a lo solicitado por la SBN.
- S.I. N° 04650-2016, S.I. N° 04651-2016 y S.I. N° 04653-2016, denuncias ante la POLICIA NACIONAL DEL PERÚ.
- S.I. N° 16190-2016, denuncia de "el administrado" contra Luciano Torpoco Cerrón.
- S.I. N° 05896-2013, SUNARP alcanza información respecto a lo solicitado por la SBN.
- S.I. N° 18101-2013, "el administrado" solicita la compra venta de "el predio".

(...)

Si bien en el aplicativo SINABIP en la pestaña procesos judiciales no se visualiza ninguno respecto a "el predio", teniendo en consideración el Plano de Cercos de agosto de 2016 presentado por "el administrado" se puede observar gráficamente que parte de "el predio" materia de análisis estaría vinculado a dos procesos judiciales que se hacen referencia en dicho documento técnico, por lo que el responsable legal correspondiente debe tener en consideración lo advertido.

"El administrado" adjunta una constancia de zonificación de fecha 17.06.2004, la misma ya no estaría vigente, ya que teniendo en consideración la Ley N° 29090 la vigencia de un Certificado de Zonificación y Vías o un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios tendrán una vigencia de 36 meses, por lo que el responsable legal correspondiente deberá evaluar si se solicita una nueva constancia de zonificación más aun teniendo en cuenta que la causal invocada por "el administrado" es la causal C.

Teniendo en consideración todos los puntos expuestos, se recomienda realizar una inspección ocular, una vez que el responsable legal correspondiente haya determinado que los documentos acreditan indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la posesión de "el predio".

(...)"

De lo expuesto, esta Subdirección concluye que "el predio" es de propiedad del Estado y de libre disponibilidad.

12. Que, habiéndose demostrado la titularidad estatal de "el predio", así como la libre disponibilidad para su disposición, ahora corresponde calificar la formalidad de cada uno de los documentos presentados por "el administrado" de acuerdo a la causal de venta directa invocada. En tal sentido, de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3050-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de Diciembre de 2016 (en adelante "el Oficio") (fojas 172-173), según el cual efectuó observaciones, requiriendo a "la administrada" lo siguiente:

"(...)

- Documentos con los que acredite la antigüedad de posesión sobre "el predio", que hayan sido expedidos con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben estar en copia fedateada (por fedatario de la SBN), autenticada, legalizada o certificada, además deben encontrarse legibles, teniendo en cuenta que sólo han sido presentados en copia simple. Respecto a los recibos de pago por concepto de impuesto predial, sólo debe adjuntar los que acrediten la antigüedad requerida (con fecha de cancelación antes del 25.11.2010).
- Certificado de Zonificación actualizado, toda vez que el ya presentado fue emitido el 17 de junio de 2004, por lo que a la fecha se encuentra caduco. Asimismo, se precisa que conforme a lo establecido en el artículo 14° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, el Certificado de Zonificación y Vías tiene una vigencia de 36 meses.

(...)"

13. Que, es pertinente señalar que en "el Oficio" se otorgó a "el administrado" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la "Directiva", concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la "Ley N° 27444", y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ; para que subsane las observaciones antes descritas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

RESOLUCIÓN N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI

14. Que, en virtud de lo expuesto, "el Oficio" **fue notificado el 21 de Diciembre de 2016** en el domicilio señalado por "el administrado" en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución y entregado a Guillermo Gallo Quintana, quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 10627073, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) del TUO de la Ley N° 27444¹ (fojas 172-173). 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 12 de enero de 2017.

15. Que, no obstante ello, mediante escrito presentado el 12 de enero de 2017 (S.I. N° 01153-2017) (fojas 181-183), "el administrado" -dentro del plazo establecido- presenta la copia fedateada del Acta de Constatación de Posesión, emitido por el Juzgado de Paz de Santa Rosa de Quives del 31 de Diciembre de 2007 (fojas 184-185) y la copia fedateada del Certificado Negativo de Zonificación y Vías N° 001-2017-SGDUR/MDSRQ, emitido por el Ing. Santos Pablo Caballero Ciaudio de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives el 10 de enero de 2017 (fojas 209).

16. Que, ahora corresponde a esta Subdirección evaluar si "el administrado" ha cumplido con subsanar la observación descrita en "el Oficio". En tal sentido, de los documentos presentados, se tiene que con el Acta de Constatación de Posesión y el Certificado de Zonificación y Vías correspondiente a "el predio", "el administrado" subsanó la observación advertida.

17. Que, habiendo sido subsanada la observación de carácter formal; el primer párrafo del numeral 6.5) de "la Directiva", **prevé ahora la calificación sustantiva del procedimiento**, en el cual señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable. Asimismo, el cuarto párrafo del precitado cuerpo normativo, establece que **si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento**, notificado dicha decisión al solicitante.

18. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando precedente, **como parte de la etapa de calificación sustantiva** del presente procedimiento, se llevó a cabo

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.

la **etapa de inspección técnica**, la cual estuvo a cargo de la brigada instructora; verificándose lo siguiente:

"A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA 20.07.2017, SE CONSTATÓ QUE APROXIMADAMENTE 83 100,00M² CORRESPONDIENTE AL 44% DEL ÁREA TOTAL SOLICITADA, VIENE SIENDO OCUPADO POR TERCEROS – POSESIONES INFORMALES (SEGÚN LO MANIFESTADO POR LOS POSESIONARIOS: ASOCIACIÓN DE POBLADORES RURALES JESÚS DE NAZARETH II ETAPA Y ASOCIACIÓN 14 DE OCTUBRE, MÁS DE 100 FAMILIAS), DONDE SE CONSTATÓ EDIFICACIONES DE MATERIAL NOBLE, EDIFICACIONES PROVISIONALES, PRECARIAS Y REMOVIBLES (MADERA, ESTERAS, PALOS), ADEMÁS SE CONSTATÓ QUE EN EL ÁREA RESTANTE SE HABÍA HECHO TRABAJOS DE CORTE DE TERRENO CON EL FIN DE TRAZAR UN CAMINO (TROCHA) A LA PARTE ALTA DEL TERRENO Y MÁS ALLÁ DEL MISMO (POSIBLEMENTE TERRENO DEL ESTADO SIN INSCRIPCIÓN) CON EL PROPÓSITO DE ACCEDER AL DERECHO MINERO (EXTRACCIÓN DE MINERAL METÁLICO) CON CÓDIGO 650010709, TITULADO, EL MILAGRO LT 2009, TITULAR LUCIANO TORPOCO CERRON. EL ÁREA OCUPADA POR TERCEROS NO CUENTA CON SERVICIOS (AGUA, DESAGÜE), CUENTA CON LUZ ELÉCTRICA DE MANERA PROVISIONAL. EN LA INSPECCIÓN OCULAR SE CONSTATÓ VESTIGIOS DE UNA POSIBLE QUEBRADA CUYO CAUCE SE DESARROLLARÍA POR LA ZONA OCUPADA POR TERCEROS. EN RESUMEN, PARA EVALUAR EL CUMPLIMIENTO DE LA CAUSAL DE VENTA SOLICITADA, SE CONSTATÓ QUE EL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD NO SE ENCUENTRA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD Y NO EJERCIENDO EL ADMINISTRADO NINGUNA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA MAYOR PARTE DEL PREDIO, POR EL CONTRARIO EL 44% APROXIMADAMENTE DEL PREDIO ESTÁ SIENDO DESTINADO A FINES HABITACIONALES POR LAS ASOCIACIONES ANTES CITADAS". (Ficha Técnica N° 0169-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 [fojas 263]).

De la causal de venta directa invocada

19. Que, en el caso concreto, "el administrado" sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", que a la letra dice:

"c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

Ahora bien, de la revisión de la referida causal de venta directa, se advierte cuatro (4) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que una de éstos 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.

19.1 Respetto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.

"El administrado" con la finalidad de demostrar el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, presentó la copia fedateada del Acta de Constatación de Posesión, emitido por el Juez de Paz de Santa Rosa de Quives Elsa Enciso Reymundo el 31 de Diciembre de 2007 (fojas 184-185); la cual hace referencia a la posesión que ejerce "el administrado", respecto al predio de 188 895,00 m², ubicado en el Centro Poblado Cocallalta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, la cual fue emitida antes del 25 de noviembre de 2010. En tal sentido, dicho documento guarda correspondencia

RESOLUCIÓN N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI

entre “el predio” y **acredita documentalmente** de manera indubitable el tiempo de posesión por parte de “el administrado”.

No obstante, a todo ello, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.4) del artículo 5° de “la Directiva”, que prevé lo siguiente:

“5.4 De la antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios

La antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el administrado en calidad de prueba y **con la posesión que se verifique en campo.**

El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente el predio, así como de los anteriores poseedores.

Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario, conforme al artículo 915° del Código Civil.” (Énfasis es nuestro).

Razón por la cual, teniendo en cuenta el primer párrafo de la norma antes glosada, la Ficha Técnica N° 0169-2015/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017, (fojas 263); que hace referencia a la inspección técnica en “el predio” efectuada el 20 de julio de 2017; concluye que el área de 83 100.00 m² que corresponde al 44 % del área total de “el predio” se encuentra ocupado por terceros, tales como la “Asociación de Pobladores Rurales Jesús De Nazareth II Etapa” y “Asociación 14 de Octubre”, las cuales comprenden conjuntamente 100 familias aproximadamente; asimismo, se constató que en el área restante se había hecho trabajos de corte de terreno con el fin de trazar un camino (trocha) a la parte alta del terreno y más allá del mismo (posiblemente terreno del estado sin inscripción) con el propósito de acceder al derecho minero (extracción de mineral metálico) con código 650010709, titulado, “El Milagro LT 2009”, cuyo titular es el señor Luciano Torpoco Cerrón; de lo cual se determina que quien ocupa “el predio” no es propiamente “el administrado”.

En atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado fácticamente demostrado que si bien es cierto que “el administrado” **cumple con acreditar documentalmente** la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; también lo es que con la verificación en campo quedó demostrado que a la fecha el citado predio viene siendo ocupado por terceros tales como distintas Asociaciones de Vivienda. **En consecuencia no se cumple el primer requisito.**

19.2 Respecto del área delimitada en su totalidad con obras civiles.

Tal y como se precisó en el décimo octavo considerando de la presente resolución, se constató que en “el predio” existen edificaciones de material noble, edificaciones provisionales, precarias y removibles (madera, esteras, palos; sin embargo éstas corresponden a las personas que señalaron formar parte de la “Asociación de Pobladores Rurales Jesús De Nazareth II Etapa” y



“Asociación 14 de Octubre”; así como en el área restante se hizo trabajos de corte de terreno con el fin de trazar un camino (trocha) a la parte alta de “el predio” con el propósito de acceder al derecho minero cuyo titular es el señor Luciano Torpoco Cerrón tal como se señala en el numeral 19.1); de lo cual se concluye que dichas obras civiles no fueron ejecutadas por “el administrado”, sino por los terceros que ocupan parte de “el predio”. **En consecuencia no se cumple el segundo requisito.**

19.3 Respecto al destino del predio.



En la inspección técnica del 20 de julio de 2017 (fojas 263), como anteriormente se ha mencionado, se verificó que el “el predio” se encontraba ocupado por terceros – posesiones informales; los cuales estaban destinándolo para fines habitacionales. **En consecuencia no se cumple el tercer requisito.**

19.4 Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.



Según copia fedateada del Certificado Negativo de Zonificación y Vías N° 001-2017-SGDUR/MDSRQ, emitido por el Ing. Santos Pablo Caballero Claudio de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de Quives el 10 de enero de 2017 (fojas 209), se establece que “el predio” aún no cuenta con el Plano de Zonificación del distrito. En tal sentido, toda vez que “el predio” no cuenta con zonificación no es posible verificar compatibilidad alguna de acuerdo al uso que se le viene dando. **En consecuencia, no es posible verificar el cumplimiento del presente requisito.**

20. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que **“el administrado” no cumple con ninguno de los requisitos** que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, los cuales debieron concurrir de manera conjunta; razón por la cual, al no ser así, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” en mérito a lo señalado en el décimo noveno considerando y disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.



21. Que, sin perjuicio del pronunciamiento antes señalado, en relación a las Solicitudes de Ingreso N°s 06683-2017 y 06686-2017, ambas presentadas por “el administrado” ante la Subdirección de Supervisión el 6 de marzo de 2017, mediante las cuales solicita se declare la nulidad del Acta de Entrega – Recepción N° 00095-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de noviembre de 2015, modificada mediante Acta Modificatoria de Entrega – Recepción N° 0022-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de marzo de 2017; con las cuales se entregó provisionalmente al señor Luciano Torpoco Cerrón el área de 117 997,69 m², ubicada en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta y departamento de Lima por un plazo de diez (10) años, en mérito a la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, que regula entre otros, el procedimiento de Servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para Proyectos de Inversión (toda vez que como bien se señaló en el diagnóstico técnico citado en el considerando décimo primero de la presente resolución, la solicitud de “el predio” se superpone parcialmente en 98 877,011 m² aproximadamente con los límites del derecho minero vigente denominado: “El Milagro LT 2009”, cuyo titular es el señor Luciano Torpoco Cerrón; y, por otro lado, también presenta una denuncia en contra de la señora Glody Zuñiga Sanchez y del señor Luciano Torpoco Cerrón por la usurpación y daños contra terrenos del Estado, en calidad de poseionario y comprador directo de “el predio”; es oportuno indicar que mediante Resolución N° 0598-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2017, la



RESOLUCIÓN N° 795-2017/SBN-DGPE-SDDI

Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal resolvió dejar sin efecto el Acta de Entrega – Recepción N° 00095-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de noviembre de 2015, modificada mediante Acta Modificatoria de Entrega – Recepción N° 0022-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de marzo de 2017, así como también, declaró improcedente la solicitud presentada por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima, sobre otorgamiento de derecho de servidumbre del citado predio de 117 997,69 m², requerida por el señor Luciano Torpoco Cerrón (fojas 266-268).



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

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Resolución 035-2011/SBN-SG, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 968-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017;



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ISIDRO YACTAYO ALMEIDA**, por los 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.

P.O.I. N° 5.2.1.8



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