

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1215-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 1 de diciembre del 2022

**VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, contra la Resolución N° 0962-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2022, recaída en el Expediente N° 286-2022/SBNSDDI; que declaró **IMADMISIBLE**, la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un predio de 66 532,50 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima (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 (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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, esta Subdirección emitió la Resolución N° 0962-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2022 (en adelante "La Resolución") (fojas 110); mediante la cual se declaró inadmisibles, la solicitud de venta directa presentada **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR** (en adelante "el administrado"), al haberse determinado que no cumplió con subsanar las observaciones realizadas en el Oficio N° 1956-2022/SBN-DGPE-SDDI de 14 de junio del 2022, debiendo, por tanto, ejecutarse el apercibimiento decretado en el citado documento y declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo.

4. Que, a mayor abundamiento corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de "la Resolución" no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que "el administrado" tiene expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

5. Que, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, es pertinente mencionar que mediante escrito presentado el 28 de enero del 2022 (S.I. N° 02505-2022) “el administrado” peticionó la venta directa el área de 66 532,50 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, en ese contexto, esta Subdirección realizó la evaluación de la documentación técnica presentada, emitiendo el Informe Preliminar N° 404-2022/SBN-DGPE-SDDI de 31 de marzo de 2022, concluyendo, entre otros, que el área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad es el área de 66 185,37 m<sup>2</sup>, al existir área sin inscripción registral a favor del Estado, lo cual fue comunicado a “el administrado” mediante el Oficio N° 01956-2022/SBN-DGPE-SDDI de 14 de junio del 2022 (en adelante “el Oficio”).

6. Que, posteriormente a través de los escritos presentados el 12 de julio del 2022 (S.I N° 18512-2022) y el 1 de julio del 2022 (S.I N° 17413-2022), “el administrado” dentro del plazo establecido en “el Oficio” adjunta, entre otros, documentación técnica, en la cual reformula al área materia de interés a 69 085,26 m<sup>2</sup>, siendo esta área distinta al área de libre disponibilidad indicada en el oficio citado en el precedente considerando por lo que, se procedió a emitir el Informe Preliminar N°1056-2022/SBN-DGPE-SDDI de 25 de agosto de 2022, en donde se indica, entre otros, que el área de 68 956,84 m<sup>2</sup> (representa el 99,81 %) inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 50447 y el área restante de 128,42 m<sup>2</sup> (que representa el 0,19 %) no cuenta con inscripción registral.

7. Que, en tal sentido, esta Subdirección ha evaluado la documentación técnica presentada por “el administrado” tanto en la solicitud primigenia como en las solicitudes de subsanación

8. Que, mediante escrito presentado el 4 de octubre del 2022 (S.I. N° 26176-2022) (fojas 110), “el administrado” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución”, solicitando la admisión del mismo. Asimismo, alega lo siguiente:

a) Respecto al considerando primero y segundo de “la Resolución”, señala que presentó los medios de prueba, pero, no que no aprecia el plano perimétrico del área solicitada, el mismo que resulta importante ya que es ahí donde precisa la ubicación exacta del predio solicitado y, la información que obra en la memoria descriptiva es las coordenadas, lo que cualquier profesional en la materia debe conocer para determinar la ubicación exacta de un predio que se encuentra en un área de difícil acceso, como, lo hace parecer la SBN en “la Resolución” ya que no se ha verificado IN SITU la ubicación exacta de la Parcela 7 la cual - indica - que se encuentra en el camino a la carretera Caral altura de la zona arqueológica Monumental Orqueta, girando en dirección Sur por una trocha carrozable cuyo trazo atraviesa el cauce del Río Supe en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, siendo esta la ubicación correcta, para lo cual se advierte las coordenadas respectivas, tal y conforme se aprecia en el plano perimétrico y memoria descriptiva presentados, los mismos que obran en autos y, que al parecer, según indica, no han sido evaluados; manifestando además que esta Subdirección ha indicado como ubicación **“0 a 11 kilómetros de la carretera Panamericana Norte altura del kilómetro 184.50 0 sector Huariguas”** (negritas es nuestro).

En tal sentido alega, que tal situación lo pone en desventaja ya que se ha resuelto sobre un área que no ha sido solicitada porque en ninguna parte de sus escritos han consignado tal ubicación del predio, deviniendo en NULA “la Resolución”, contraviniendo su derecho de defensa, derecho a la motivación y debido procedimiento.

b) Respecto al fundamento cuarto de “la Resolución”, considerando que el área que se señala no se encuentra inscrita a nombre de la SBN resulta incongruente dicho sustento ya que se entiende que todas las áreas o predios que están sin registro pertenecen al Estado y la SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en consecuencia ya sea un gobierno regional u otro pero para ello tendría que solicitarlo de igual forma a la SBN tan es así que se indica en “la Resolución”, advirtiendo que realizará el procedimiento, el mismo que sería igual como el que realizaron para la subasta pública por adjudicación respecto a los lotes que también se encontraban en su posesión; sin

embargo, titularon e incluso independizaron las parcelas 8, 9 y 10 resultando incongruente tal afirmación que, al no estar inscrito a favor de la SBN no pueden pronunciarse pero incluso ello resulta irrelevante ya que al no haber realizado de manera precisa el pronunciamiento con relación al predio solicitado tampoco se puede afirmar que dicha área no se encuentra a nombre del Estado-SBN.

- c) Respecto al quinto considerando de “la Resolución”, se ha indicado textualmente que el artículo 218° de “el Reglamento” establece que los predios de dominio privado del Estado, excepcionalmente pueden ser objetos de compraventa directa siempre que el solicitante cumpla con alguna de las causales del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de Predios Estatales” aprobada por Resolución número 002-2022/SBN” en tal sentido, consideran que la evaluación no ha sido la correcta ya que la ubicación no está precisada ni concuerda con la ubicación señalada en el plano perimétrico ni memoria descriptiva; y no se ha valorado los contratos de transferencia de posesión realizados, los cuales adjuntaron.
- d) Respecto a que el contrato de transferencia no tiene validez por cuanto no se suscribió con anterioridad al 25-11-2010 ya que no existe ninguna norma legal que estipula ello, estando a que el contrato es válido al haber sido suscrito por su representante legal conforme obra en la copia literal asimismo en dicho contrato de transferencia se hace alusión a que este adquirió de su anterior poseionario quien ostentaba la posesión desde antes del año 2000 en tal sentido, la posesión sí se encuentra acreditada por esta parte desde antes del 25-11-2010 más aun cuando su representada no ha presentado ninguna prueba que lo desvirtúe, y ello se debe a que no se ha realizado la inspección del lugar para verificar IN SITU la realidad de lo manifestado, incluso de la ubicación exacta del predio, ya que, conforme se aprecia la ubicación del predio no coincide con el solicitado, tampoco coincide con el área que figura en los Registros Públicos.
- e) En cuanto a la fecha cierta de la documentación presentada sólo escribe textualmente el artículo 245° del Código Procesal Civil, no obstante, se pudo corregir las observaciones relacionadas con su interpretación ya que incluso, al cuestionar la licitación respecto a las parcelas 8, 9 y 10 nos dio la razón cuando indicamos que el suscrito no fue notificado respecto a dicha licitación. Es en ese sentido, que la norma establece claramente conforme a la transcripción de la resolución el numeral 2) del artículo 245° del Código Procesal Civil ya que está probado que los contratos de transferencia de posesión, las constancias de posesión y los pagos de HR y PU fueron presentados ante funcionario público, Municipalidad Distrital de Supe Puerto, cuando solicitaron que se proporcione código de contribuyente respecto al área que es la misma de los contratos de transferencia de posesión, también los pagos realizados por los anteriores poseionarios a fin de determinar que no tenían pagos pendientes y continuar con dichos pagos y la constancia de posesión para acreditar que la municipalidad da validez a la posesión que venía ejerciendo en dicho predio y, es por ello que “el administrado” continúa con los pagos de HR y PU ante dicha comuna.
- f) Otro aspecto que mencionan es la incongruencia del área mencionada en “la Resolución” así como en los documentos que forman parte de ella, los mismos que no concuerdan, las cuales las mencionamos, pero al parecer, tampoco fueron advertidas ni siquiera meritadas por su despacho.
- g) Manifiesta que cuenta con derecho sobre la totalidad del subsuelo el cual está vigente, denominado como concesión minera PONCE con código 010017322 otorgado por el Ministerio de Energía y Minas representado por el INGEMMET derecho que se ha generado a través del expediente administrativo 010017322 similar al código, en consecuencia, el suscrito se encuentra dentro de lo establecido en el numeral 8) del artículo 3.3 del Reglamento mediante el cual define el término PREDIO ESTATAL, bajo este criterio consideramos que la resolución materia de impugnación se contrapone a lo establecido en el artículo 61 de “el Reglamento” ya que se entiende que se ha basado más que todo en el informe técnico legal el cual debió analizar la legalidad del acto así

como el beneficio económico para el Estado de acuerdo a la finalidad asignada.

- h)** Con relación al incumplimiento de las observaciones de no comunicar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de compraventa, resulta inoficioso indicar tal situación ya que, de acuerdo a lo indicado por “el administrado”, existe el numeral 2) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1246 que establece la interoperabilidad en beneficio del ciudadano para ello las entidades deben proporcionar de manera gratuita la información que contengan entre estas a fin de agilizar y viabilizar el procedimiento, es por ello que, resulta también ilícito e ilegal tal requerimiento.

**9.** Que, los artículos 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley 27444”) establecen 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 presentación de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

**10.** Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “el administrado” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil, para el caso de Lima; así como presentar nueva prueba; es decir, **documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”**; de conformidad con el artículo 217° y artículo 219° del “TUO de la Ley 27444”.

#### **Respecto al plazo de interposición del recurso:**

**11.** Que, tal como consta en el cargo de recepción de la Notificación N° 02820-2022/SBN-GG-UTD del 29 de septiembre del 2022 (fojas 115), “la Resolución” ha sido notificada el 6 de octubre del 2022, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa que obra a fojas 1), siendo recibida por Norma del Carmen Fernández Vargas, quien se identificó con DNI N° 09562372 (abogada); por lo que se la tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para la interposición de algún recurso impugnatorio venció el 2 de noviembre del 2022. En virtud de ello, se ha verificado que “el administrado” presentó su recurso de reconsideración el 4 de octubre del 2022, es decir dentro del plazo legal.

#### **Respecto a la nueva prueba:**

**12.** Que, el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir de Juan Carlos Morón Urbina “la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis”<sup>2</sup>.

**13.** Que, en el caso en concreto, “el administrado” adjunta a su recurso de reconsideración los documentos siguientes: **i)** pantallazo del CUS N° 159537 (fojas 120); y, **ii)** resumen de derecho minero (fojas 121).

<sup>1</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

<sup>2</sup> 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”.

<sup>2</sup> . Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Pag.209.

14. Que, evaluados los documentos presentados por “el administrado” se tiene lo siguiente:

- i) Respecto al pantallazo del CUS N° 159537, es pertinente mencionar que el referido CUS se encuentra en condición cancelado al haberse vendido a favor de Wilden Jonathan Velásquez Cárdenas, mas no modifica lo resuelto por “la Resolución”, no constituyendo nueva prueba.

Al respecto, es preciso indicar que si bien dicho CUS se menciona en el Informe Preliminar N° 404-2022/SBN-DGPE-SDDI de 31 de marzo de 2022, cabe indicar que a través de los escritos presentados el 12 de julio del 2022 (S.I N° 18512-2022) y el 1 de julio del 2022 (S.I N° 17413-2022), “el administrado” adjunta documentación técnica, en la cual reformula al área materia de interés a 69 085,26 m<sup>2</sup>, siendo esta área distinta a la evaluada, por lo se procedió a emitir el Informe Preliminar N°1056-2022/SBN-DGPE-SDDI de 25 de agosto de 2022, en donde se observa que no se advierte superposición con el referido CUS; por lo que el citado documento no constituye nueva prueba ni modifica lo resuelto en “La Resolución”.

- ii) Respecto al resumen de derecho minero, es pertinente indicar que este constituye un documento donde se consignan los datos relevantes (nombre, código y estado) de un petitorio minero efectuado a favor de “el administrado”, Asimismo según indica en el Exp. N° 01503-2013-PA/TC ICA señala que el artículo 9 del TUO de la Ley General de Minería (D.S. N° 014-92-EM) establece que la concesión minera otorga el derecho a explorar y explotar recursos minerales, y que esta es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada,”; por lo que, el citado documento no constituye nueva prueba que amerite modificar lo resuelto por esta Subdirección.

Por lo antes expuesto, ha quedado determinado que los documentos presentados por “el administrado” no constituyen nueva prueba que amerite modificar lo resuelto por esta Subdirección.

15. Que, no obstante, lo indicado es pertinente mencionar en cuanto a que “el administrado” indica que existe un error en el área disponible y que no se ha realizado la verificación in situ del área, cabe señalar que la calificación formal, se realiza en gabinete con la información proporcionada por los administrados, con la que se cuenta en los aplicativos y la información que se elabora por las distintas Subdirecciones. Adicionalmente, resulta pertinente mencionar que la inspección en campo se realiza, una vez cumpla con los requisitos de forma de acuerdo a lo establecido en el 6.5. de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

16. Que, respecto al área que se encuentra sin inscripción a favor del Estado, si bien es cierto según el artículo 54° del D.S. 0008-2021-VIVIENDA “*Los predios estatales están conformados por los predios que cuentan con título de propiedad en favor del Estado o de las entidades, así como, por aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y no son de propiedad de particulares, ni de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas, pueblos indígenas u originarios*” (...). Deberá considerar que, está área deberá ser inmatriculada en el Registro de Predios de SUNARP, previo saneamiento realizado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal en el procedimiento administrativo correspondiente.

17. Que, a mayor abundamiento, deberá considerarse que el artículo 76° en el numeral 76.1 de “el Reglamento” señala que: “*Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente*” (...).

18. Que, en cuando a que “el administrado” indica que resulta inoficioso, ilícito e ilegal solicitarle la presentación del documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo otra competencia,; cabe señalar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” establece como uno de los requisitos para los supuestos de la compra venta para las causales de posesión (causal 3) y 4) la presentación de dicho documento, con el fin de que se acredite que el predio no se encuentre bajo el régimen de venta regulado por

normas de competencia de otra entidad.

19. Que, por otro lado, en cuanto a la documentación presentada por “el administrado”, con la finalidad de sustentar su requerimiento como de subsanar las observaciones de “el Oficio”, esta Subdirección la evaluó considerando el marco normativo vigente. No obstante, adicionalmente a lo indicado en “la Resolución”, se ha advertido lo siguiente:

- a) El contrato de transferencia de posesión e instalaciones de regadío de 13 de enero de 2016 de la lectura se puede observar que la cláusula primera señala que el transferente es posesionario de los lotes 07, lote 08 y lote 09 ubicados en la Asociación de Pequeños Agricultores “Pampa de Alan” Sector Pando, Venturosa Alta, altura del Km 13 de la carretera Supe-Caral, distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima que adquirió el lote 07 y lote 8 de su anterior propietario Ceferino Aguayo Espinoza mediante Contrato de transferencia de posesión de 22 de agosto de 2007 y adquirió el lote 09 de su anterior propietario Rosendo Cortez Ruiz mediante contrato de 10 de setiembre de 2007.

Sin embargo, dichas transferencias no se encuentran adjuntadas en sus documentos y de la evaluación técnica se observa que los predios no se encuentran lotizados para poder determinar que corresponde al predio solicitado.

- b) La constancia de posesión N° 056-2008-ALC-MDS emitida por la Municipalidad Distrital de Supe solo señala el lote 7 y lote 08, y el área es menor (33.9783 has) a la solicitada (66 532,50 m<sup>2</sup>) por lo tanto, si bien es un documento anterior al 25 de noviembre de 2010, no ha podido correlacionarse con “el predio”.

20. Que, “el administrado” en su recurso indica que: *“(..) los contratos de transferencia de posesión, las constancias de posesión y los pagos de HR y PU fueron presentados ante funcionario público, municipalidad distrital de SUPE PUERTO cuando solicitamos nos proporcionen código de contribuyente respecto al área que es la misma de los contratos de transferencia de posesión también los pagos realizados por los anteriores poseedores a fin de determinar que no tenían pagos pendientes y continuar con dichos pagos y la constancia de posesión para acreditar que la municipalidad da validez a la posesión que venía ejerciendo en dicho predio y, es por ello que el suscrito continúa con los pagos de HR y PU ante la municipalidad distrital de SUPE PUERTO del mismo predio tal como figura en el contrato de transferencia de la posesión a la fecha (...).*

Al respecto si bien lo menciona que la Municipalidad Distrital de Supe Puerto le otorgó un código de contribuyente, no presenta documentación al respecto; en tal sentido toda vez que el requerimiento se encuentra en etapa de calificación formal, resulta necesario que los administrados acrediten formalmente el supuesto de venta directa invocado.

21. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “el administrado”, razones además por la cual corresponde desestimar el presente recurso.

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° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 002-2022/SBN, aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; Informe Técnico Legal N° 1358-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2022; y el Informe de Brigada N° 1137-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO. - DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDROR**, contra la Resolución N° 0962-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2022; al no haber presentado nueva prueba.

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

**Regístrese, y comuníquese.** -

P.O.I. 19.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**