



RESOLUCIÓN N° 0394-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto del 2020

VISTO:

El expediente N° 1041-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ORGANIZACIÓN DE CRIADORES DE GANADO PORCINO, ANIMALES MENORES Y PLANTAS SEÑOR DE LAMPA**, representada por su coordinador Jaime Luis Ponce Hermosilla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 524 661,47 m² (52,77 has.) ubicado en la zona de Villa María I, José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

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, 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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 24 de octubre de 2018 (S.I. N° 38851-2018), la Organización de Criadores de Ganado Porcino, Animales Menores y Plantas Señor de Lampa, representada por su coordinador Jaime Luis Ponce Hermosilla (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) copia legalizada de la minuta de constitución de "la administrada" (fojas 3); b) partida registral N° 12416210 del Registro de Predios de Personas Jurídicas de Lima (fojas 11); c) copia fedateada de la constancia de posesión N° 2322-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 21 de junio de 2010 (fojas 18); d) copia simple del registro de padrón de socios (fojas 22); y, e) plano perimétrico (fojas 74).
4. Que, mediante escrito presentado el 4 de enero de 2019 (S.I. N° 00294-2019), "la administrada" señala domicilio procesal en la Avenida Ricardo Rivera Navarrete N° 762 – Oficina 403 – San Isidro y apersonó al señor Óscar David Quipe Huamán (fojas 75).

5. 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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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”), que derogó la Directiva N° 003-2011/SBN denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.

6. Que, 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.

7. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, es preciso indicar que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “el T.U.O. de la Ley N° 27444”), 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 147.1) del artículo 147° del citado texto legal dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 044-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2019 (fojas 79), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 504 623,45 m² (representa el 95,63 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13209608 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 83), con CUS N° 98379; ii) 5 042,33 m² (representa el 0,96 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13244171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 85), con CUS N° 84933; iii) 17 995,69 m² (representa el 3,41 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; iv) 2 848,07 m² (representa el 0,54 % de “el predio”) se encuentra en ecosistema frágil Lomas de Villa María del Triunfo; v) se observan vías internas que digitalizadas dan un área de 51 998,63 m²; y, vi) 63 069,08 m² (representa el 11,95 % de “el predio”) se encuentra en zona de Reglamentación Especial – ZRE y 464 592,39 m² (representa el 88,05 % de “el predio”) en zona de Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem v) del considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 262-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 (fojas 88), reiterado mediante Oficio N° 1263-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2019 (fojas 95), requirió a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, información sobre la existencia de vías en “el predio”, señalando el área y porcentaje de dichas superposiciones y de existir señalar si han sido aprobadas por algún dispositivo legal; lo cual fue comunicado a “la administrada” con el Oficio N° 296-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 (fojas 89).

12. Que, mediante escrito presentado el 27 de febrero de 2019 (S.I N° 06427-2019) (fojas 90) “la administrada” otorga poder a Teodoro Castro Conteras para lo cual adjunta carta poder simple (fojas 91).

13. Que, la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo mediante Oficio N° 058-2019-GM/MVMT presentado el 7 de mayo de 2019 (S.I N° 14893-2019) (fojas 95), adjunta los informes N° 085-2019-DGU/MDVMT (fojas 97), N° 178-2019-SGPUCOPHU-GDU-MVMT (fojas 98) y N° 162-2019-SGPUCOPHU-GDU-MVMT (fojas 100), en los que se señala, entre otros, que la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privada y Habilitaciones Urbanas no considera la superposición con vías, señalando que considera inviable el proceso iniciado ante esta Superintendencia por “la administrada”, debido a que su plano se habría aprobado contraviniendo lo dispuesto en la Ordenanza 235-2017-MVMT.

14. Que, esta Subdirección mediante Oficio N° 2036-2019/SBN-DGSPE-SDDI del 18 de junio de 2019 (fojas 108), solicitó a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo aclare la información remitida, ya que no absuelve la consulta formulada, por lo que se reitera el pedido de información respecto a la existencia de vías superpuestas en “el predio”. En atención a lo solicitado, la citada entidad edil mediante Oficio N° 121-2019-SGPUCOPHU-GDU/MVMT presentado el 23 de julio de 2019 (S.I. N° 24866-2019) (fojas 109), ratifica el contenido del Informe N° 239-2018-RCL-SGPUCOPHU-GDU/MVMT del 31 de julio de 2018 (fojas 113), a través del que se informó que no existe superposición de vías en “el predio”, indicando que de la inspección ocular realizada se verificó que la mayoría de las vías propuestas no se encuentran habilitadas, lo que dificulta definir los linderos de cada manzana; y, que los lotes en su mayoría están destinados a uso pecuario crianza de animales menores y plantaciones de árboles frutales y ornamentales, siendo que la dimensión de los lotes superan los 300 m², contraviniendo lo dispuesto en la Ordenanza N° 235-2017-MVMT.

15. Que, “la administrada” mediante escrito presentado el 29 octubre de 2019 (S.I N° 35367-2019) (fojas 118), aclara que si bien es cierto ha sido constituida en el 2009, también es cierto que sus asociados ocupan “el predio” desde el 2004; asimismo, adjunta la siguiente documentación: a) copia simple de la constancia de posesión N° 2322-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 21 de junio de 2010 (fojas 120); y, b) copia simple de la constancia de posesión N° 2248-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 21 de junio de 2010 (fojas 121).

16. Que, en virtud de la información proporcionada por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, esta Subdirección procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 1173-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2019 (fojas 123), que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) 504 623,45 m² (representa el 95,63 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13209608 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 130), con CUS N° 98379; ii) 5 042,33 m² (representa el 0,96 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13244171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 126) con CUS N° 84933, asimismo el área de 2 848,07 m² (representa el 0,54 % de “el predio”) se encuentra en ecosistema frágil Lomas de Villa María del Triunfo; iii) 17 995,69 m² (representa el 3,41 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; iv) no se encuentra superpuesto con vías locales ni vecinales; y, v) 68 111,43 m² (12,91 % de “el predio”) en zona de Reglamentación Especial – ZRE y el área restante de 459 550,04 m² (87,09 % de “el predio”) en zona de Protección y Tratamiento Paisajístico – PTP.

17. Que, en dicho contexto mediante Oficio N° 4096-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2019 (fojas 133), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, si tiene planificado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”; siendo que, en atención al citado requerimiento, COFOPRI mediante el Oficio N° 7047-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 30 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41332-2019) (fojas 134), informó que no ha realizado proceso de saneamiento físico legal y que el Programa de Adjudicación de Lotes PAL, no está ejecutando procesos de formalización en el área de consulta.

18. Que, de acuerdo a la evaluación de la documentación técnica y de las consultas efectuadas a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo y COFOPRI, se ha determinado sobre “el predio”, lo siguiente:

18.1. Respecto al área de 2 848,07 m² (representa el 0,54 % de “el predio”), al haberse determinado que se superpone con el ecosistema frágil “Lomas de Villa María” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, corresponde indicar que el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, de conformidad con lo previsto en el artículo 68°^[1] de la Constitución Política del Perú; por lo que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, por tal razón, no es posible realizar y/o aprobar acto de disposición sobre ésta

18.2. En dicho contexto, sólo el área de 506 817,71 m² (representa el 96,05 % de “el predio”) es de titularidad del Estado y de dominio privado, por lo que corresponde a esta Subdirección determinar su libre disponibilidad y el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

19. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, respecto al 96,05% de “el predio” esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, a través de los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión respecto de “el predio”, advirtiéndose que las constancias de posesión N° 2322-2010-SGCHCU-GDU-MVMT y N° 2248-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitidas por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 21 de junio de 2010, no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión respecto de “el predio”, en la medida que han sido emitidas a favor de terceros (Carlos Jorge Salvatierra Cisneros y Amalia Huamani Challque) y sobre áreas menores a la solicitada (1 013,60 m²).

20. Que, en virtud a lo señalado en el considerado precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 038-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 136), requirió a “la administrada” lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya las áreas de 2 848,07 m² (representa el 0,54 % de “el predio”) por cuanto recae en Ecosistema Frágil y de 17 995,69 m² (representa el 3,41 % de “el predio”) por cuanto recae en área sin inscripción registral a favor del Estado; ii) presente documentación que acredite la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; iii) adjuntar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere; iv) presente el libro de padrón de asociados; y, v) presente el acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de “el predio” que ocupan; otorgándosele para ello, el 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 “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 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

21. Que, “el Oficio” fue notificado el 9 de enero de 2020, en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud, siendo recibido por su representante Teodoro Castro Contreras, tal como consta del cargo de este (fojas 136); determinándose que se encuentra bien notificada, de conformidad con el artículo 21.4^[2] del “TUO 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 las observaciones advertidas **vencía el 31 de enero del 2020**

22. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” mediante escrito s/n ingresado el 27 de febrero de 2020 (S.I. N° 05391-2020) solicita un plazo adicional de 30 días hábiles para presentar la documentación requerida; sin embargo, éste fue presentado fuera del plazo otorgado, razón por la que, en atención a lo dispuesto en el numeral 6.3)^[3] de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, no procede otorgar la ampliación de plazo solicitada.

^[1] Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas

Artículo 68.- El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

² 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.

^[3] 6.3 Evaluación formal de la solicitud.

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.

23. Que, en ese contexto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

24. 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 519-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2020; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 463 y 464-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ORGANIZACIÓN DE CRIADORES DE GANADO PORCINO, ANIMALES MENORES Y PLANTAS SEÑOR DE LAMPA**, representada por su coordinador Jaime Luis Ponce Hermosilla, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario