



RESOLUCIÓN N° 908-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 091-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS FORESTAL MINAS DE AGUA** representada por su presidente Alejandro Quispe Eusebio, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 120 178,25 m², ubicada en la quebrada Virgen Lourdes, 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 de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-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 Sub Dirección 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 enero de 2019 (S.I. N.° 02311-2019), **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS FORESTAL MINAS DE AGUA** representada por su presidente Alejandro Quispe Eusebio, (en adelante "la asociación"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" para desarrollar un proyecto de forestación (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia de Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 5); **b)** copia literal de la partida registral N° 12364726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 al 9); **c)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra (fojas 10 al 13); **d)** plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra (Lámina PP-01) (fojas 14); **e)** plano de ubicación suscrita por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra (Lámina U-01) (fojas



15); **f)** copia de recibos Nros. 0639825, 0639824 emitidos por la Municipalidad de Villa Maria del Triunfo el 17 de julio de 2018 (fojas 16 y 17); **g)** copia simple de la declaración jurada de impuesto predial emitido por la Municipalidad de Villa Maria del Triunfo el 17 de julio de 2018 (fojas 18 y 19); **h)** certificado de zonificación y vías N° 1790-2017-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 5 de diciembre de 2017(fojas 20); **i)** plano N° 3752-Z-2017-MM/GDU-SPHU/DC N° 351088-2017 (fojas 21); **j)** copia simple de la partida N° 14093440 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 23 al 25); y, **k)** 4 fotografías de “el predio” (fojas 26 al 29).

4. Que, el procedimiento 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”).

5. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

8. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2019 (fojas 30), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 58 439,34 m²(representa el 48.63%), forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11843096 del Registro de Predios de Lima, Oficina Registral de Lima, CUS N° 40254 (fojas 33); **ii)** 61 738,98 m² (representa el 51.37%), forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 12364726 del Registro de Predios de Lima, Oficina Registral de Lima, CUS N° 51758 (fojas 36); **iii)** 72 806,21 m²(representa el 60.58%) se encuentra superpuesta con la Loma de Villa Maria del Triunfo, la cual mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI de 14 de octubre de 2013 es reconocida como Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego; y, **iv)** 22 675,53 m²(representa el 18.87%) se encuentra sobre el paisaje arqueológico “El Bosque” declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Viceministerial N° 162-2018-VCPCIC-MC de 19 de setiembre de 2018.





RESOLUCIÓN N° 908-2019/SBN-DGPE-SDDI

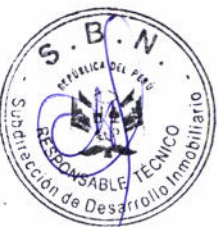
9. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1024-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 42) a efectos de requerir a "la asociación" lo siguiente: **i)** nueva documentación técnica con la cual se excluya el área que recae sobre el paisaje Arqueológico "El Bosque" declarado patrimonio cultural de la Nación; y, **ii)** copia certificada de la resolución mediante la cual se califica y aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; en dicha resolución debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste de acuerdo al numeral 6.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; otorgándosele 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 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

10. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue dirigido a la dirección señalada en su solicitud de venta directa, sin embargo, se levantó el Acta de Constancia de Notificación N° 002937, de la primera visita realizada el 11 de marzo de 2019, (foja 44), indicando que la dirección es incompleta, por lo que se devolvió "el oficio".

11. Que, en tal sentido, "el Oficio" fue notificado el 9 de abril de 2019 (fojas 42), en las instalaciones de esta Superintendencia al presidente de "la asociación", Alejandro Quispe Eusebio; razón por la cual se encuentra debidamente notificado de acuerdo al numeral 21.3 del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 6 de mayo de 2019**.

12. Que, mediante escrito presentado el 3 de mayo de 2019 (S.I N° 14635-2019) "la asociación" dentro del plazo establecido, adjunta la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jesús Luis Torres Fernandez en abril de 2019 (fojas 47); **b)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Jesús Luis Torres Fernandez en abril de 2019 (fojas 48); **c)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Jesús Luis Torres Fernandez (fojas 49); **d)** copia de la ordenanza N° 1084 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 11 de octubre de 2007 (fojas 53 al 60); **e)** copia simple del oficio N° 1024-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 61); y, **f)** archivo digital (cd) (fojas 63).

13. Que, en virtud de la documentación remitida por "la asociación", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1091-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2019 (foja 68); el que concluye, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** el área obtenida de la documentación técnica adjuntada (111 202,55 m²), difiere del área indicada en ella (111 202,54 m²), sin embargo, se encuentra dentro de la



tolerancia catastral permitida; **ii**) 49 826,91 m² (representa el 44.81%) forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11843096 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 40254 (fojas 33); **iii**) 61 375,64 m² (representa el 55.19%), forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 12364726 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 51758 (fojas 36); **iv**) 63 830,43 m² (representa el 57.40%) se encuentra superpuesta con la Loma de Villa María del Triunfo, la cual mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI de 10 de octubre de 2013, es reconocida como Ecosistema Frágil del Ministerio de Agricultura y Riego; **v**) 6 598,94 m² (representa el 5.93%) se encuentra sobre el paisaje arqueológico “el Bosque” declarado patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Viceministerial N° 162-2018-VCPCIC-MC de 19 de setiembre de 2018; **vi**) 47 372,12 m² (representa el 42.60%) se considera como área disponible.

14. Que, en relación al área de 63 830,43 m², que representa el 57,40% de “el predio”, que es de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar su libre disponibilidad; en ese sentido, de acuerdo al Informe Preliminar, detallado en el considerando que antecede, esta área forma parte del Ecosistema Frágil denominado “La Loma de Villa María del Triunfo” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013.

15. Que, debemos tener en cuenta que, sobre los ecosistemas frágiles, que comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, páramos, jalcas, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto, las autoridades públicas, en el ejercicio de sus funciones, adoptan medidas de protección de acuerdo a lo señalado en el numeral 99.1 y 99.2 del artículo 99° de la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611.

16. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando que antecede los ecosistemas frágiles cuentan con una diversidad biológica sobre las cuales el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como se señala en el artículo 68° de la Constitución Política del Perú. Por lo tanto, esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen -como en caso concreto –ecosistemas frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, lo cual se deberá tomar en cuenta al presentar nuevamente su pretensión.

17. Que, respecto al 6 598,94 m² que representa el 5,93 % que se encuentra sobre el Paisaje Arqueológico “El Bosque” declarado patrimonio cultural de la Nación, mediante Resolución Viceministerial N° 162-2018-VCPCIC-MC de fecha 19 de setiembre de 2018 el cual es bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21° y 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el artículo 5° y numeral 6.1) del artículo 6° de la Ley N° 28296 - Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; razón por la cual no puede ser materia de venta directa.

18. Que, en relación al área disponible de 47 372,12 m² (representa el 42,60 %) que se encuentra parcialmente un área de 3 735,60 m² (representa el 3.36%) inscrita en la Partida N° 11843096 y el resto 43 636,51 m² (representa el 39.24%) se encuentra inscrita en la partida N°12364726 ambas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, que al ser un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por “la asociación” cumple con los requisitos establecidos para la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”.





RESOLUCIÓN N° 908-2019/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, en ese contexto en cuanto a la referida causal "la Directiva N° 006-2014/SBN" establece como requisito de forma la presentación de la copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este; requisito fundamental, que debe concurrir o cumplirse, de no ser así, se rechazará la venta directa solicitada.

20. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando que antecede, corresponde determinar a esta Subdirección si "la asociación" ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

- **Respecto de la presentación de la nueva documentación técnica que excluye el área indicada:**

De la evaluación de la documentación técnica presentada por "la asociación" se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1091-2019/SBN-DGPE-SDDI que concluye, que el predio se encuentra parcialmente superpuesto con el Paisaje Arqueológico "El Bosque", declarado patrimonio cultural de la Nación. En tal sentido se concluye que no se ha subsanado la primera observación, toda vez que aún existe superposición parcial.

- **Respecto de presentar la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional:**

"La asociación", adjunta la Ordenanza N° 1084 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima y nos indica que el proyecto está en proceso de ejecución y aprobación, por lo que no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

21. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la asociación" no cumplió con subsanar las observaciones que realizó esta Subdirección a través de "el Oficio"; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

22. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N.º 1133-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 1112-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS FORESTAL MINAS DE AGUA** representada por su presidente Alejandro Quispe Eusebio, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda 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.º 20.1.1.4



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