



RESOLUCIÓN N° 067-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2018

VISTO:

El expediente N° 128-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ORGANIZACIÓN SOCIAL DE CRIADORES DE GANADO PORCINO ANIMALES MENORES Y PLANTAS SEÑOR DE LAMPA** representada por su coordinador **EDGAR MEJÍA ANCASI**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 519 167,24 m², ubicado al este del pueblo joven Villa Limatambo y avenida José Carlos Mariategui, en la parte alta del cerro, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13209608 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; en adelante, "el predio"; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 13 de febrero de 2017 (S.I. N° 04287-2017), la **ORGANIZACIÓN SOCIAL DE CRIADORES DE GANADO PORCINO ANIMALES MENORES Y PLANTAS SEÑOR DE LAMPA**, representada por su coordinador **EDGAR MEJÍA ANCASI** (en adelante "la Asociación") peticiona la venta directa amparado en la causal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" respecto de "el

¹ **Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c) pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter



predio" (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la Asociación" (foja 5); **b)** copia certificada del asiento A00005 de la partida registral N° 12416210 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima (foja 6); **c)** copia simple de la Resolución de Subgerencia de Participación Vecinal N° 1164-2016/MDVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, el 7 de noviembre de 2016 (foja 7); **d)** copia certificada de la partida registral N° 13209608 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima (foja 8); **e)** copia simple del plano perimétrico de "el predio", visado por la Municipalidad de Villa María el Triunfo, suscrito por la ingeniera civil Gavina Román Atencio, de enero de 2010 (foja 11); **f)** plano de ubicación de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Hilario Huerta Olivera, de agosto de 2015 (foja 12); **g)** copia certificada de la memoria descriptiva del plano de trazado y lotización de "el predio", suscrito por la ingeniera civil Gavina Román Atencio, sin fecha (foja 14); **h)** copia certificada de la Resolución Gerencial N° 057-2010-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 10 de marzo de 2010 (foja 19); **i)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal N° 010-2010/MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, el 12 de enero de 2010 (foja 22); y, **j)** solicitud de formalización y titulación de tierras eriazas presentada por "la Asociación" ante COFOPRI, el 20 de octubre de 2010 (foja 25).



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 N° 006-2014/SBN").



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establecen 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)"*.



6. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en **primer orden**, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades



RESOLUCIÓN N° 067-2018/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en atención a lo señalado en el anterior considerando, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 445-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2017 (foja 26), según el cual se concluyó, entre otros, que “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, en virtud de la Resolución N° 001-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de enero de 2014 (foja 28).

9. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la Asociación” para acreditar el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a 5 años al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con la normatividad citada en el quinto considerando de la presente resolución, advirtiéndose que:

- i) La copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal N° 1164-2016/MDVMT del 7 de noviembre de 2016, que declara procedente la solicitud de inscripción de su representada (foja 7) fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no cumple con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN”;
- ii) La copia del plano perimétrico visado por la Municipalidad de Villa Maria del Triunfo el 10 de marzo de 2010, para trámites de obtención de servicios básicos, copia certificada de la memoria descriptiva de “el predio” (foja 11 y 14); la copia certificada de la Resolución N° 057-2010-GDU/VMVT del 10 de marzo de 2010, que aprueba la visación de planos para la obtención de servicios básicos de su representada (foja 19); y, la solicitud de formalización y titulación de tierras eriazas presentada ante COFOPRI el 20 de octubre de 2010; si bien fueron emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no cumplen con acreditar la antigüedad de la posesión que corresponde a la causal invocada; esto es, cinco (05) años antes del 25 de noviembre de 2010.
- iii) La copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal N° 010-2010/MVMT del 12 de enero de 2010 que reconoce e inscribe en el RUOS a “la Asociación” (foja 22) lo cual no implica, según lo señala expresamente, el otorgamiento de derecho posesorio y/o propiedad alguno; asimismo, tal documento no indica descripción o área relacionada con “el predio”; razones por las que no cumple con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

10. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 1195-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo del 2017 (en adelante “el Oficio”) (foja 31), se informó a “la Asociación” que “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral N° 13209608 del Registro de Predios de Lima; y asimismo, que: **i)** deberá acreditar documentalmente la posesión de “el predio”, adjuntando los documentos indicados en la “Directiva N° 006-2014/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia con “el predio”; y, **ii)** no ha acreditado las facultades del coordinador, Edgar Mejía Ancasi, para la realización del presente procedimiento administrativo, por lo que corresponde se acredite tal facultad; otorgándosele para la subsanación de las observaciones advertidas el plazo de quince



(15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes.

11. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado directamente al representante de "la Asociación", el 30 de mayo de 2017 (foja 31); razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con el inciso 20.1.1 del artículo 20° del TUO de la Ley N° 27444; motivo por el cual, el plazo señalado en el referido documento venció el 21 de junio de 2017.

12. Que, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2017 (S.I. N° 19267-2017) (foja 33) es decir dentro del plazo otorgado, "la Asociación", pretende acreditar la antigüedad de su posesión mediante la presentación de los siguientes documentos: **a)** boleto de venta a nombre de Sara Victoria Tueros Pozo, del Ministerio de Agricultura por derechos de inspección ocular, con sello de pagado del 27 de junio de 2001 (foja 37); **b)** boleto de venta a nombre de Juana Villacorta, del Ministerio de Agricultura, con sello de recibido del 22 de agosto de 2003 (foja 38); **c)** recibo de búsqueda de índices a nombre de la Asociación de Criadores de Porcino Señor de Lampa, con sello del 23 de marzo de 2006 (foja 39); **d)** Resolución de Alcaldía N° 005-2008/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 5 de enero de 2008 (foja 40); **e)** solicitud de apoyo con maquinaria pesada para abrir trocha presentada por "la Asociación" ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 10 de julio de 2008 (foja 42); **f)** solicitud de apoyo con cemento presentada por Sara Victoria Tueros Pozo ante la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, el 30 de julio de 2008 (foja 43); **g)** oficio circular N° 005-2008-IGEPDSA PERU-PN emitido por el Instituto de Gestión Pública y Desarrollo Socio Ambiental, dirigida Sara Tueros Pozo, del 3 de setiembre de 2008 (foja 44); **h)** oficio circular N° 075-2008/SPVG/GM/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, dirigida a Sara Tueros Pozo, del 15 de octubre de 2008 (foja 47); **i)** diploma otorgado por la Municipalidad Metropolitana de Lima a nombre de "la Asociación" por su participación en el Programa Municipal "Una casa, un Árbol", de diciembre de 2008 (foja 48); **j)** solicitud de otorgamiento de un letrero presentado por Sara Victoria Tueros Pozo ante la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, el 10 de diciembre de 2008 (foja 49); **k)** solicitud de apoyo de maquinaria pesada presentado por Sara Victoria Tueros Pozo ante la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, el 19 de enero de 2009 (foja 50); **l)** reserva de preferencia registral de la denominación de "La Asociación", emitido por SUNARP, el 19 de febrero de 2009 (foja 52); **m)** carta invitación emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo a nombre de Sara Victoria Tueros de la Organización Social Señor de Lampa, el 8 de enero de 2010 (foja 53); **n)** constancia de posesión N° 2176-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo a favor de Walter Arturo Chipana Simipaucar, el 21 de julio de 2010 (foja 54); **o)** solicitud de donación de árboles presentada por "la Asociación" ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 12 de enero de 2010 (foja 56); **p)** copia simple de la solicitud de inscripción en el Registro Único de Organizaciones presentada por "la Asociación" ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 15 de noviembre de 2007 (foja 57); **q)** copia simple de la solicitud del proyecto de los atrapanieblas, presentada por Sara Tueros Pozo ante la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, el 17 de junio de 2008 (foja 60); **r)** copia simple de la solicitud de certificado negativo de expansión urbana presentada por "la Asociación" ante la Municipalidad de Lima, el 18 de noviembre de 2008 (foja 64); **s)** carta emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo dirigida a la Organización Señor de Lampa, del 24 de enero de 2010 (foja 66); **t)** copia simple del oficio N° 232-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo dirigido a "la Asociación", del 25 de junio de 2010 (foja 68); **u)** copia autenticada de la constancia de posesión N° 2206-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo a favor de Hernan Máximo Velasco Aguilar, el 21 de junio de 2010 (foja 70); **v)** copia autenticada de la constancia de posesión N° 2371-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo a favor de Ambrosio Ferro Huaman, el 21 de junio de 2010 (foja 72); **w)** copia autenticada de la constancia de posesión N° 2380-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo a favor de Nicolaza Gonzales Dueñas, el 21 de



RESOLUCIÓN N° 067-2018/SBN-DGPE-SDDI

junio de 2010 (foja 74); **x**) copia legalizada de la certificación del libro de actas y acta de asamblea general de “la Asociación” del 4 de junio de 2017 (foja 76); e, **y**) copia certificada de la certificación de apertura de libro padrón de asociados y registro de padrón de socios (foja 80).



13. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, 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:

13.1 Respetto a la primera observación

“La Asociación” presentó los siguientes documentos:

13.1.1 Los recibos de pago por inspección ocular del 27 de junio de 2001 y otro pago no descrito en la boleta del 22 de agosto de 2003 (foja 37-38) otorgados por el Ministerio de Agricultura a nombre de personas naturales, si bien han sido emitidos 5 años antes al 25 de noviembre de 2010, estos acreditan el pago por un servicio, más no acreditan posesión sobre “el predio”.

13.1.2 La resolución que reconoce e inscribe en el Registro Único de Organizaciones Sociales a “la Asociación” del 5 de enero de 2008 (foja 40) no cumple con acreditar la antigüedad de la posesión mayor a 5 años cumplida al 25 de noviembre de 2010, máxime si el artículo cuarto del referido documento se señala expresamente que el reconocimiento no implica otorgamiento de derecho posesorio y/o de propiedad alguna a la Junta directiva de “la Asociación”.

13.1.3 Las solicitudes presentadas por “la Asociación” (foja 42,43,44,47,49,50,51,56,57,60,62,64) no acreditan la antigüedad de la posesión, no contiene información que permita correlacionarlas con “el predio” y son solo requerimientos efectuados a diversas entidades, realizadas entre los años 2007 al 2010.

13.1.4 El diploma de reconocimiento por participación en Programa Municipal “Una casa, un Árbol” otorgado a “la Asociación” (foja 48) no cumple con la finalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

13.1.5 El recibo de pago ante SUNARP por concepto de búsqueda de índices y reserva de preferencia registral (foja 39 y 52) las cuales acreditan que “la Asociación” realizó trámites ante la SUNARP, pero no acredita la posesión ejercida sobre “el predio”.

13.1.6 Las cartas informativas sin número del 8 y 24 de enero de 2010 (foja 53 y 66) son comunicaciones dirigidas por la Municipalidad de Villa María del Triunfo



a Sara Tueros como representante de la Organización Señor de Lampa, que no cuentan con información técnica que permita relacionarla con “el predio”.

13.1.7 El oficio N° 232-2010-SGCHCU-GDU/MVMT del 25 de junio de 2010, remitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo a “la Asociación” (foja 68) que indica que se ha emitido constancias de posesión para los pobladores que habitan desde el 4 de marzo de 2004 según libros de su organización; sin embargo no señala área ni información técnica que permita correlacionarlo con “el predio”, y ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, sin embargo no acredita los 5 años cumplidos a la citada fecha.

13.1.8 Las constancias de posesión, emitidas por la Municipalidad de Villa María del Triunfo otorgado a personas naturales, el 21 de junio de 2010 (foja 54,70,72,74) refieren a área menores a “el predio” y no acreditan la antigüedad de la posesión requerida.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida; toda vez que, no se ha acreditado la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

13.2 Respecto a la segunda observación

“La Asociación” adjunta acta de asamblea del 4 de junio de 2017, en la cual se otorga poder a Edgar Mejía Ancasi para trámites ante la SBN y libro padrón de socios; en concordancia con lo requerido en el literal j.6 del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2004/SBN”.

Por lo expuesto, se ha podido determinar que “la Asociación” ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

14. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “el administrado” no subsanó lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquél solo subsanó una de las dos observaciones señaladas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, remitir copia autenticada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, a fin de poner en conocimiento el estado de “el predio”, 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 084-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 077-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ORGANIZACIÓN SOCIAL DE CRIADORES DE GANADO PORCINO ANIMALES MENORES Y PLANTAS SEÑOR DE LAMPA** representado por su coordinador **EDGAR MEJÍA ANCASI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 067-2018/SBN-DGPE-SDDI

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

TERCERO.- Poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a lo establecido en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 8.0.1.4



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