



RESOLUCIÓN N° 068-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2017

VISTO:

El expediente N° 223-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR LOS DEFENSORES DEL MEDIO AMBIENTE POMACOCHA**, representada por Fermín Antay Ccopa, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de 125 149,62 m², ubicado en el Sector denominado Asociación Agropecuaria Industrial La Rinconada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 12931069 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 57964; 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 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 26 de febrero de 2016 (S.I. N° 04493-2016), por la Agrupación Familiar Los Defensores del Medio Ambiente Pomacocha, representada por Fermín Antay Ccopa (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia legalizada de documento nacional de identidad de Fermín Antay Ccopa (fojas 8); **2)** certificado de vigencia de poder expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 18 de febrero de 2016 (fojas 9); **3)** copia legalizada de la partida N° 12600025 expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, el 22 de enero de 2016 (fojas 9); **4)** copia legalizada del plano perimétrico y localización de “el predio”, suscrito por el arquitecto Juan de Dios V. Ramos Quispe, de mayo de 2011 (fojas 11); **5)** copia legalizada del plano de distribución de áreas deportivas y ecológicas de “el predio”, de



mayo de 2011 (fojas 12); **6)** copia certificada del plano de localización de “el predio” de diciembre de 2012 (fojas 13); **7)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Juan de Dios V. Ramos Quispe, de mayo de 2011 (fojas 14); **8)** copia legalizada del parte de constatación policial suscrito por el Comisario y Suboficial de la Comisaría “José Carlos Mariátegui” de la Policía Nacional del Perú (fojas 17); **9)** copias legalizadas de los Informes N°s 11 y 13-2013/OMA, expedidos por el Coordinador del Programa Municipal Agricultura Urbana “Chacarita Productiva” de la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 18 y 19); **10)** copia legalizada del formulario HLA sobre arbitrios municipales 2014 (fojas 20); **11)** copia legalizada de los formularios PU y HR-HLP de declaración jurada de autoavalúo correspondientes a los años 2014 y 2015 (fojas 21 a 24); **12)** copia legalizada del formulario HLA sobre arbitrios municipales 2015 (fojas 25); **13)** copias legalizadas de los recibos de caja por pago de impuesto predial correspondiente a los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 26 a 30); **14)** copia legalizada de la copia certificada de la partida N° 12931069 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, impresa el 30 de setiembre de 2013 (fojas 31); **15)** copia legalizada de la Resolución N° 083-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio de 2012 expedido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de esta Superintendencia (fojas 32 y 33); **16)** fotografías de “el predio” (fojas 34 a 51); **17)** copia legalizada del “Libro de Actas de Asambleas Generales” N° 01 perteneciente a la asociación denominada Agrupación Familiar Los Defensores del Medio Ambiente Pomacocha (fojas 51 a 54); y, **18)** copia legalizada del Libro denominado “Padrón de Asociados N° 01”, correspondiente a la asociación denominada Agrupación Familiar Los Defensores del Medio Ambiente Pomacocha (fojas 55 a 112).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada 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, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “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 artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 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



RESOLUCIÓN N° 068-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 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.

9. Que, el artículo numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 536-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016 (fojas 114), donde se determinó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado: con un área de 125 149,62 m² (100%) inscrita dentro de un predio de igual área en la Partida Registral N° 12931069, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, zona registral N° IX, sede Lima, con registro SINABIP N° 17558-Lima (CUS 57964).
- 4.2 La zonificación del predio se encuentra según el plano de zonificación de Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1084-MML publicado el 18-10-2007, en la zonificación siguiente:
- Zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajístico: 31 386,06 m² (25,08%)
"prohibir la ocupación de las áreas calificadas como PTP, así como de las áreas declaradas como zonas de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física."
 - Zonificación ZRE Zona de Reglamentación Especial 93 763,56 m² (74,92%)
"El sector denominado Rinconada de Pamplona Alta en la cual la Municipalidad Distrital, en coordinación con las Juntas Vecinales del sector y los propietarios de predios deberán formular Estudios Ambientales de Seguridad Física y Saneamiento Físico-Legal de la propiedad, así como el Planeamiento Integral que defina los usos



urbanos (productivos y no productivos).”

- 4.3 La zonificación compatible con el uso de Centro Turístico – Ecológico – Deportivo que el administra solicita sería la Zonificación ZRE.

(...).”

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita ha quedado técnicamente demostrado respecto de “el predio lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en el asiento C00001 de la Partida Registral N° 12931069 del Registro Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima (foja 175); y, **ii)** un área de 31 386.06 m² el que representa el 25.08% cuenta con zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajístico y el 93 763,56 m² que representa el 74,92 % cuenta con zonificación ZRE de Reglamentación Especial.

13. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la administrada”; requiriéndole, mediante Oficio N° 1004-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 119), lo siguiente:

“ (...)

De la revisión a los documentos presentados, se advierte que a fin de acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, presentan -entre otros- la siguiente documentación: a) Constatación Policial del 10 de octubre de 2013; b) hoja de liquidación de arbitrios del 2014 y 2015; c) Declaración Jurada de Autoevaluó (HR y PU) 2014; d) copias simples de la Declaración Jurada (HR y PU) correspondiente al Impuesto Predial del 2015, de área de 125 149.00 m², y recibos de caja Nro. 0646822, correspondiente al impuesto predial del 2008 al 2015, y demás tributos municipales cancelados el 24 de noviembre de 2014, los cuales fueron emitidos y cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Por lo que se requiere para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), acreditar posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntando para tal efecto, los documentos siguientes:

- i) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, **puede** adjuntar: **i)** Copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, **ii)** Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Asimismo, deberá acreditar la compatibilidad de uso del predio si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

(...).”

14. Que, en suma, se advierten dos observaciones concretas: **i)** Remitir documentación con la cual acredite el ejercicio de la posesión en el predio con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** Presentar certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

15. Que, es conveniente precisar que “el oficio” fue notificado en el domicilio señalado en su escrito indicado en el tercer considerando de la presente resolución, el 4 de mayo de 2016, habiendo sido dejado bajo la puerta en la segunda visita, al no encontrarse



RESOLUCIÓN N° 068-2017/SBN-DGPE-SDDI

representante de “la administrada”, conforme consta en el Acta de notificación N° 130816 (fojas 117); razón por la cual se tiene por bien notificado “el oficio”, de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 26 de mayo de 2016.**

16. Que, dentro del plazo otorgado “la administrada” mediante escrito presentado el 24 de mayo de 2016 (S.I. N° 13643-2016) pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **1)** copia legalizada de la declaración jurada de autoavalúo y arbitrios municipales correspondientes a los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 122 a 148); **2)** copia legalizada de los recibos de caja N°s 0646822, 0646823, 0646824, 0646825, 0646826 y 0646827, por pago de impuesto predial correspondiente a los años 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 cancelados ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 24 de noviembre de 2014 (fojas 149 a 152); **3)** copia legalizada de los recibos de caja N° 0059350 y 0059351 por pago de impuesto predial correspondiente al año 2015, cancelados ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 17 de julio de 2015 (fojas 153); **4)** copia legalizada de los recibos de caja N°s 0184104 y 0184105 por pago de impuesto predial correspondiente al año 2016, cancelados ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 3 de mayo de 2016 (fojas 154); **5)** copia legalizada del testimonio de escritura pública de constitución de “la administrada”, extendida ante notario público Amadeo Felipe Salgado Padilla, el 11 de diciembre de 2010 (fojas 155); **6)** copia legalizada del testimonio de escritura pública de aclaración otorgada por “la Asociación”, extendida ante notario público Amadeo Felipe Salgado Padilla, el 30 de diciembre de 2010 (fojas 170); y, **7)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1853-2010-SGCHCU-GDU/MVMT expedida por la Sub Gerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación Urbana, el 28 de mayo de 2010 (fojas 174).

17. Que, en tal sentido, corresponde determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones señaladas en el “el oficio”, conforme se detalla a continuación:

17.1 Respecto a la primera observación:

Acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

17.1.1 De la copia legalizada de la declaración jurada de autoavalúo y arbitrios municipales correspondientes a los años 2008, 2009, 2010,

¹ Artículo 21.-

“21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”



2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 (fojas 122 a 148), se advierte que han sido cancelados el 24 de noviembre de 2014, 17 de julio de 2015 y 3 de mayo de 2016 ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo, es decir ha sido cancelados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no constituye un documento idóneo, de conformidad al literal j.1) del numeral 6.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”².

17.1.2 De la copia legalizada del testimonio de escritura pública de constitución de “la administrada”, extendida ante notario público Amadeo Felipe Salgado Padilla, el 11 de diciembre de 2010 (fojas 155) y a la copia legalizada del testimonio de escritura pública de aclaración otorgada por “la Asociación”, extendida ante notario público Amadeo Felipe Salgado Padilla, el 30 de diciembre de 2010 (fojas 170); al respecto, dichos documentos solo prueban la formación de la persona jurídica mas no prueba el ejercicio de posesión respecto a “el predio”; razón por la cual, no constituyen documentos idóneos para acreditar el ejercicio de la posesión con antigüedad desde antes del 25 de noviembre de 2010.



17.1.3 De la copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 1853-2010-SGCHCU-GDU/MVMT expedida por la Sub Gerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación Urbana, el 28 de mayo de 2010 (fojas 174) donde señala que “el predio” se ubica en la “zona I José Carlos Mariátegui del distrito de Villa María del Triunfo”, se advierte que la descripción de las colindancias por el Norte, Sur, Este y Oeste discrepa con la descripción de las colindancia por el Norte, Sur, Este y Oeste de la partida N° 12931069 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 175); por ende, no guarda correspondencia indubitable con “el predio”; razón por la cual no resulta idóneo para probar posesión conforme al numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



De lo expuesto, se llega a la conclusión que “la administrada” no subsanó la primera observación.

17.2 Respecto a la segunda observación:

Acreditar la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación.

“La administrada” no adjuntó certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación.

En consecuencia, “la administrada” no subsanó la segunda observación.

² Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente. (...)."



RESOLUCIÓN N° 068-2017/SBN-DGPE-SDDI

18. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no subsanó con lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos–, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pedido, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y, el Informe de Técnico Legal N° 0080-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR LOS DEFENSORES DEL MEDIO AMBIENTE POMACOCHA**, representada por Fermín Antay Ccopa, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta del predio, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES