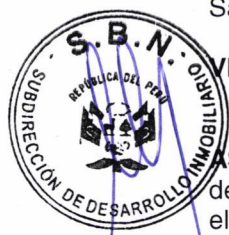




RESOLUCIÓN N° 135-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero de 2017



VISTO:

El expediente N° 90-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS MINAS DE AGUA**, debidamente representada por su presidente Eusebio Quispe Ramírez y otros, mediante el cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 411 029,08 m², ubicado en el sector de Minas de Agua, en el 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 (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 30 de enero de 2017 (S.I. N° 02912-2017), la Asociación de Productores Agropecuarios Minas de Agua, representada por su presidente Eusebio Quispe Ramírez; su fiscal Julio Anastacio Alarcon Santaria; su secretario de actas Oswaldo Emigdio Alarcon Santaria, y, su Secretario de Organización Amancio Quispe Alhuay (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta por subasta pública de “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Eusebio Quispe Ramírez (fojas 2); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Julio Anastacio Alarcon Santaria (fojas 3); **3)** copia simple del documento nacional de identidad de Oswaldo Emigdio Alarcon Santaria (fojas 4); **4)** copia simple de documento nacional de identidad de Amancio Quispe Alhuay (fojas 5); **5)** copia simple de la partida registral N° 13503262 respecto de “la Asociación” emitida el 24 de enero de 2017 por la Oficina



Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **6)** copia simple del certificado de vigencia del presidente de “la Asociación” emitido el 30 de enero del 2017 por la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 10); **7)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 31 de mayo de 2016 - Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12); **8)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 1424-2016-MML-GDU-SPHU emitido el 17 de junio de 2016 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 14); **9)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida el 28 de enero de 2017 por el Ingeniero Agrícola Cesar Alejandro García Yokota (fojas 16); **10)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en enero de 2017 por el Ingeniero Agrícola Cesar Alejandro García Yokota (fojas 18); **11)** plano de ubicación respecto de “el predio” emitido en enero de 2017 por el Ingeniero Agrícola Cesar Alejandro García Yokota (fojas 19); y, **12)** CD-ROM (fojas 28).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado en la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 048-2016/SBN publicado el 7 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, de conformidad con el artículo 74° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.1 de “la Directiva N° 001-2016/SBN” la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

6. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, **no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.**

7. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 0144-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2017, donde se determinó lo siguiente respecto de “el predio”:

(...)

4.1 “El predio” se superpone sobre los siguientes ámbitos:

• Parcialmente en 360 964,24 m² (**87.82%**), sobre el predio registrado con **CUS N° 40254**, de titularidad del **Estado Peruano representado por la SBN**, con partida registral N° **11843096** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

• Parcialmente en 2 186,51 m² (**0.53%**), sobre el predio registrado con **CUS N° 84933** de titularidad del **Estado representado por la SBN**, con partida registral N° **13244171** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

• Parcialmente en 36 886,70 m² (**8.98%**), sobre el predio inscrito a favor de la **Comunidad Campesina de Llanavilla**, inscrita en el Tomo 11-H, Fojas 683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

• El resto de área de 10 991,63 m² (**2.67%**) se encuentra sobre el ámbito **sin antecedentes registrales a favor del Estado** representado por la SBN.

4.2 “El predio” se superpone en su totalidad sobre el Ecosistema Frágil denominado “**Loma de Villa María del Triunfo**”, reconocida mediante **Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI de fecha 14-10-2013**, de acuerdo a la Base Gráfica del SERNANP.

(...)

4.4 “El predio” se superpone parcialmente con el Sitio Arqueológico denominado “**Muro Acu 2**”, con CUE N° 6689, de acuerdo a la Base Gráfica Web del SIGDA – Ministerio de Cultura (<http://sigda.cultura.gob.pe>). Además:

- Un área de 8 595,31 m² o 2.09% del total de “el predio” se superpone entre este, el Sitio Arqueológico y el predio con CUS N° 40254.

- Un área de 29,79 m² o 0.01% del total de “el predio” se superpone entre este, el Sitio Arqueológico y el predio con CUS N° 84933.

Cuya sumatoria es de 8 625,10 m² o 2.10% del área total de “el predio”, superpuesta entre este, el Sitio Arqueológico y los predios de titularidad del Estado.

(...)





RESOLUCIÓN N° 135-2017/SBN-DGPE-SDDI



8. Que, respecto de los 363 150,75 m² que representan el 88,35% de “el predio” si bien se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia también lo es que se superpone con el Ecosistema Frágil denominado “Loma Villa María del Triunfo” reconocida mediante la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI (fojas 39). Al respecto el numeral 99.1) del artículo 99° de la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, establece que para la conservación de la diversidad biológica en los ecosistemas frágiles las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial.

9. Que, en tal sentido, mediante el artículo 68° de la Constitución Política del Perú concordado con el artículo 7° de la Ley Forestal y de Fauna Silvestre – Ley N° 27308, el Estado en su obligación de promover la conservación de la diversidad biológica y las áreas naturales protegidas establece que los recursos forestales y de fauna silvestre integran el Patrimonio Forestal Nacional, restringiendo de esta manera su disposición, previa determinación de la capacidad de uso mayor de la tierra en la cual se encuentran los recursos forestales; dado que las actividades a realizar en el área deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre. Asimismo, mediante el artículo 66° de la Constitución Política del Perú concordado con el artículo 23° de la Ley Orgánica para el aprovechamiento sostenible de los Recursos Naturales - Ley N° 26821, el Estado establece que la concesión, aprobada por leyes especiales, otorga al concesionario el derecho para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales susceptibles de ser aprovechados por el ser humano para la satisfacción de sus necesidades y que tenga un valor actual o potencial en el mercado, en las condiciones y con las limitaciones que establezca el título respectivo.

10. Que, adicionalmente, parte del porcentaje descrito en el octavo considerando de la presente resolución (8 625,1 m² que representa el 2.10% de “el predio”) se superpone con el Sitio Arqueológico denominado “Muro Acu 2”; lo cual limita su disponibilidad por cuanto mantiene la condición de bien público, y además, es intangible e imprescriptible de conformidad con lo señalado en el segundo párrafo del artículo 5°¹ de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación - Ley N° 28296; y constituye un bien conformante del Patrimonio Cultural de la Nación que se encuentra amparado por el artículo 21°² de nuestra Constitución Política.

11. Que, respecto de los 36 886.70 m² que representa el 8,98% de “el predio” es propiedad de la Comunidad Campesina de Llanavilla; en tal sentido de conformidad con el artículo 32° de “el Reglamento”, esta Superintendencia solo 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. Asimismo se debe



¹ Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos

(...)

Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

² Artículo 21°.- Patrimonio Cultural de la Nación Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.

de tener en cuenta que las tierras de las Comunidades Campesinas tienen la condición de inembargables e imprescriptibles, siendo únicamente enajenables (transferidos) **por acuerdo de los miembros calificados de la Comunidad**, conforme con lo prescrito por el artículo 7° de la Ley General de Comunidades Campesinas, aprobada por Ley N° 24656.



12. Que, respecto de los 10 991,63 m² que representa el 2,67% de “el predio” que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; no pueden ser objeto de ningún acto de disposición por parte de esta Superintendencia, de conformidad con lo establecido por el artículo 48° del “Reglamento”. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

13. Que, además de lo expuesto, no resulta factible lo solicitado por cuanto las solicitudes de venta por subasta pública de predios de dominio privado del Estado, presentadas por los administrados resultan improcedentes, toda vez que estamos frente a un procedimiento de oficio y no a solicitud de parte, no estando esta Superintendencia obligada a iniciar procedimiento alguno.

14. Que, en atención a lo señalado en los considerandos que anteceden, la solicitud deviene en improcedente disponiéndose además el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

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° 001-2016/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; Resolución N° 14-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, y los Informes Técnicos Legales N° 156-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 157-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** presentada por la **ASOCIACION DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS MINAS DE AGUA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal del área de “el predio” que no cuenta con inscripción registral, para 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. 5.2.8.3



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