

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 649-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de octubre de 2016

VISTO:

El expediente N° 046-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN "JUNTA DE POSESIONARIOS DEL PARQUE INDUSTRIAL DE QUEBRADA DE RETAMAL ANEXO 2 MANCHAY DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE LLANAVILLA"**, representado por su presidente, **JULIO VILLAR OCHICUA**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 030 854,19 m², ubicado en la Quebrada de Retamal, zona nueva Esperanza del distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, CUS 41089, 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 12 de enero de 2016 (S.I. N° 00812-2016), **ASOCIACIÓN "JUNTA DE POSESIONARIOS DEL PARQUE INDUSTRIAL DE QUEBRADA DE RETAMAL ANEXO 2 MANCHAY DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE LLANAVILLA"**, representado por su presidente, **JULIO VILLAR OCHICUA** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 5); **b)** copia certificada de la Partida Registral N° 11974303 de constitución de la asociación (fojas 6); **c)** vigencia de poder del presidente de la asociación (fojas 13); **d)** copia certificada del libro de Actas de Asambleas General

de Asociados Número Tres (fojas 16 a la 24); **e**) plano perimétrico de mayo de 2013 (fojas 32); **f**) plano de lotización (fojas 33); **g**) plano de ubicación (fojas 34); **h**) memoria descriptiva de “el predio” (fojas 35); **i**) certificado de búsqueda catastral (fojas 38); **j**) constancias de posesión a favor de pobladores pertenecientes a la asociación (fojas 55 a la 63). **k**) copias certificadas de pagos de impuestos municipales (fojas 64 a 71). **l**) copia certificada del Registro de Padrón de Socios Número tres (fojas 77 a la 259).

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 complemente 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 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 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





RESOLUCIÓN N° 649-2016/SBN-DGPE-SDDI

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° 215-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016 (fojas 260), en el cual se determinó lo siguiente:

(...)

4.1 El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado: representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, con un área de 1 030 853,31 m² inscrita al 100% con la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, sede Lima, con registro SINABIP N° 16861-Lima, (CUS 41089).

4.2 De la base única SBN también se aprecia que “el predio” recae parcialmente en un área de 112 382,69 m² lo que representa el 10.90%, sobre una afectación en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que se destine a Relleno Sanitario del Cono Sur, en merito a la Resolución Suprema N° 0121-79-VC-5600 de fecha 06 de junio de 1979, el mismo que presenta un Registro Provisional SINABIP N° 1298-Lima, sobre dicha área se comunicó a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante oficio N° 1365-2015/SBN-DGPE-SDS efectuó los descargos respectivos.

4.3 De la base temática de zonas protegidas “el predio” se encuentra parcialmente inmerso en las Lomas de Villa María del Triunfo, la cual mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI, es reconocida como ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, siendo el área afectada de 244 853,69 m² Lo que representa el 23.75% del área solicitada.

(...).”

12. Que, mediante Oficio N° 741-2015-DSFL-DGPA/MC del 6 de mayo de 2015 (fojas 264), el Ministerio de Cultura comunicó a esta Superintendencia, la realización del procedimiento de declaratoria como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación del sitio arqueológico “Cerro Zorritos” Sectores 1, 2 y 3, ubicados en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, determinando que existe superposición total del área intangible con otro predio de propiedad del Estado, inscrito en la Partida Registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, Sede Lima; en atención a ello, esta Subdirección solicitó información al Ministerio de Cultura, sobre el trámite en mención, mediante Oficio N° 415-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2016 (fojas 268), entidad que dió respuesta a través del Oficio N° 000339-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC señalando:

(...)

- (...) deberá presentar lo previsto por el Decreto Supremo N° 001-2015-MC “Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA”: Plano perimétrico en AutoCAD, con cuadro de datos técnicos y memoria descriptiva del área en consulta debidamente georreferenciado, con coordenadas UTM, en el Datum WGS84 (...) y la zona geográfica, en formato impreso suscrito por profesional autorizado y en formato digital.dwg o .shp



(...)"

13. Que, mediante Oficio N° 814-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2016 (fojas 270); ésta Superintendencia, remitió a la Dirección General de la Dirección de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura la documentación técnica requerida, que posteriormente, remitió el Oficio N° 000521-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 20 de abril de 2016, mediante el cual informó:

"(...)

- Se realizó la superposición con la base gráfica que dispone esta Dirección a la fecha, no habiéndose registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en la zona materia de consulta, así mismo, se informa que dicho polígono en consulta se encuentra a una distancia referencial aproximada de 770 m. de los Monumentos Arqueológicos Prehispánicos: "Sitio Arqueológico Cerro Zorritos Sector 1", "Sitio Arqueológico Cerro Zorritos Sector 2" y "Sitio Arqueológico Cerro Zorritos Sector 3" (...)
- Se hace de conocimiento que las labores de catastro e inventario de monumentos arqueológicos que desarrolla esta área técnica, son actividades permanentes y se encuentran en constante proceso de actualización por lo cual **no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos en jurisdicciones, todavía no registrados.**"
- Finalmente, debemos señalar que los monumentos prehispánicos integran el Patrimonio Cultural de la Nación, encontrándose amparados por el artículo 21 de la Constitución Política del Estado y la Ley N° 28296 "Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación" que determinan su carácter intangible, inalienable e imprescriptible, por lo que las acciones contrarias al marco jurídico son pasible de sanciones."

(...)"

14. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el décimo primer considerando de la presente resolución y del estudio de la documentación enumerada en el tercer y décimo tercer considerando de la presente resolución, se remitió a "la administrada" el Oficio N°1187-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2016, en adelante "el Oficio", (fojas 275), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane lo siguiente:

"(...)

En tal sentido, de ser de su interés, deberá **reformular** su pedido de venta directa, excluyendo las áreas que representan el 10.90 % y 23.75 %; para lo cual, deberá presentar los documentos siguientes:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

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)** copias certificadas de las Constancias de posesión Nros. 3663-2010, 3481-2010, 3505-2010, 3573-2010, 3657-2010, 3578-2010, 3535-2010, 3515-2010, 4038-2010-SGCHCU-GDU/MVMT, expedidas por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, el 23 de agosto de 2010, y el 9 de septiembre de 2010 respectivamente; los cuales, señalan áreas menores que formarían parte de "el predio"; y, **b)** copias certificadas de los recibos únicos de caja Nros. 0285337, 0285335, 0285336 y 0461194, correspondientes al impuesto predial 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013; y demás tributos municipales cancelados el 6 de diciembre de 2012, 5 de diciembre de 2013 y 15 de diciembre de 2012 respectivamente; los cuales han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; toda vez que, tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido pagadas ante la autoridad competente.

Por tanto, de lo consignado en su solicitud, se advierte que su pedido de venta directa se sustenta en la causal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por lo que se requiere acredite documentalmente la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el **literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN**, para lo cual, deberá adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto



RESOLUCIÓN N° 649-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

- j.2. 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 la posesión del predio a favor del solicitante.*
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.*
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.*
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.*

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...)"

15. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado en forma personal el 13 de julio de 2016; razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 8 de agosto de 2016**.

16. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante escrito de fecha 8 de agosto de 2016 (S.I. N° 20917-2016) (fojas 277), "la administrada" solicitó la prórroga del plazo otorgado, sin embargo éste carece de documentación que sustente su solicitud por lo que corresponde declararlo improcedente, asimismo mediante escrito de fecha 8 de agosto de 2016 (S.I. N° 20916-2016) (fojas 279), comunicó la variación de su domicilio procesal.

18. Que, 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.

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 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.



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; el Informe de Técnico Legal N° 0756-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN "JUNTA DE POSESIONARIOS DEL PARQUE INDUSTRIAL DE QUEBRADA DE RETAMAL ANEXO 2 MANCHAY DE LA COMUNIDAD CAMPESINA DE LLANAVILLA"**, representado por su presidente, **JULIO VILLAR OCHICUA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la petición de prórroga del plazo, presentado por **JULIO VILLAR OCHICUA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.2.4



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