



RESOLUCIÓN N° 669-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 423-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AGRUPACIÓN DE AGRICULTORES “LA VARIANTE DE ANCÓN” (AVVA)**, representada por Isaías Matore Medrano Flores, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio del 1019,302.1002 m², ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11787719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 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 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 9 de enero de 2015 (S.I. N° 00385-2015), la **AGRUPACIÓN DE AGRICULTORES “LA VARIANTE DE ANCÓN” (AVVA)**, representada por Isaías Matore Medrano Flores (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple de la S.I. N° 16323-2013 (fojas 8); **b)** copia simple de la S.I. N° 26164-2014 (fojas 10); **c)** copia simple de la S.I. N° 08327-2012 (fojas 14); **d)** original del comprobante de pago de información registrada 3119-1 – SUNAT (fojas 20); **e)** copia certificada de la partida registral N° 12516124 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX



– Sede Lima, emitida el 4 de noviembre de 2011 (fojas 22); f) copia simple de la escritura pública de constitución de asociación N° 035 (fojas 25); **f**) copia simple de la anotación de inscripción del título N° 2010-00425260 (fojas 40); **g**) copia simple del documento de identidad de la siguientes personas: Isaias Matore Medrano Flores (fojas 44), César Augusto Uceda Ormeño (fojas 45), Florencia Jimenez Solorzano (fojas 46), Harold Ricardo Romero Salazar (fojas 47) y Amador Taza Lopez (fojas 48); **h**) plano perimétrico Lámina P-01 de mayo de 2011 (fojas 49); **i**) memoria descriptiva del 31 de mayo de 2011 (fojas 50); **j**) certificado de búsqueda catastral emitida el 25 de julio de 2011 (fojas 52); **k**) copia certificada de la partida registral N° 11787719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX (fojas 53); **l**) copia simple del registro de patrón de socios (fojas 57); **m**) copia certificada del certificado de jurisdicción del 24 de noviembre de 2004 (fojas 81); **n**) original del acta de inspección emitido por Enrique Amador Cueto Carbajal, Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 90); **o**) original del acta de inspección del 15 de diciembre de 2011, emitida por Enrique Amador Cueto Carbajal, Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 91); **p**) original del acta de inspección emitida el 30 de marzo de 2011, emitida por Enrique Amador Cueto Carbajal, Juez de Paz de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte (fojas 92); **q**) copia simple de análisis de suelos: caracterización emitido por la Facultad de Agronomía – Departamento de Suelos de la Universidad Nacional Agraria La Molina (fojas 93); **r**) constancia de posesión emitida a favor de: Medrano Flores Isaias Matore (fojas 94); César Augusto Uceda Ormeño (fojas 95); Luis Alberto Picoy Jimenez (fojas 96); Juan Wilfredo Naupari Vargas (fojas 97); Florencia Jimenez Solorzano de Picoy (fojas 98); Florencia Alita Tello Huanca (fojas 99); Dania Urquia Salas (fojas 100); Flavia Jimenez Solorzano de Lucas (fojas 101); Leoncio Chura Cayo (fojas 102); Ana Maria Soto Sánchez de Picoy (fojas 103); etc.; **s**) copia simple de Oficio N° 869-10-VII-DIRTEPOL-L-DIVRTER1-JEFDINT-PP.SR-CA-SEINCRI del 29 de mayo de 2010 (fojas 108); **t**) boletas de venta Nros: 0003-006120, 001943, 41-NCG12; 41-NCG12; 002141, 002143, 000246, 41-NCG12, 41-MXL92; **t**) fotografías (fojas 116).

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 compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es unidad orgánica competente, 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, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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; siendo las demás entidades



RESOLUCIÓN N° 669-2016/SBN-DGPE-SDDI

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

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente y como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1049-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2015 (fojas 136), según el cual, concluyó, en lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El predio, comparado con la Base Única SBN, se visualiza que gráficamente se superpone en un 100% de su área dentro del predio inscrito con un área de mayor extensión (5'542,386.84 m²), inscrito en la Partida N° 11787719 del registro de predios de la Oficina Registral Lima, cuyo dominio es a favor del Estado, con Registro SINABIP N° 15540 del libro de Lima y CUS N° 39787; en concordancia con el Certificado de Búsqueda Catastral con atención N° 100922302 de fecha 13/06/2011, emitido por la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos – Oficina Lima.

"(...).

Asimismo, se indicó que:

"(...).

- 4.2 El predio, según la base gráfica de SUNARP, se encuentra superpuesto en un 0.6360% (6,476.3983 m²) de su área con la zona reservada Lomas de Ancón, con Resolución Ministerial N° 189-2010-MINAM, de fecha 06 de octubre de 2010.

"(...)".

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente esta Subdirección emitió el Oficio N° 1452-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 138) del 16 de marzo de 2016 (en adelante "el Oficio"), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de tres (1) días hábil, contados a partir del día siguiente de recibido "el oficio", a efectos de que subsane lo siguiente:

"(...)

En tal sentido, revisada su solicitud, manifiesta que anteriormente a través de la S.I. N° 08327-2012, ingresado el 23 de mayo del 2012, anexaron los medios probatorios que sustentan su pedido, por lo que de conformidad con lo vertido en el numeral 40.1.1 del artículo 40° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, que establece que para el inicio, prosecución o conclusión de un procedimiento, las entidades quedan prohibidas de solicitar la presentación de la documentación que la entidad posea o deba poseer en virtud de algún trámite realizado con anterioridad por el administrado durante cinco (5) años anteriores inmediatos; es que se ha procedido a evaluar y revisar los documentos técnicos anexados en la S.I. N° 08327-2012.

Por lo que, de la revisión de los documentos técnicos presentados y según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se advierte que el predio materia de venta directa de 1'018,302.1002 m² se superpone totalmente (100 %) con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° 11787719 del Registro de Predios de Lima, signado con Registro SINABIP N° 15540 del Libro de Lima y CUS N° 39787; y se encuentra parcialmente superpuesto en un 0.6360% (6,476.3983 m²) con la Zona Reservada "Lomas de Ancón", declarada como tal a mérito de la Resolución Ministerial N° 189-2010-MINAM del 6 de octubre del 2010 emitido por el Ministerio del Ambiente y cuyo objetivo es, entre otros, el conservar la flora y fauna silvestre del área, promover la investigación científica y desarrollar un espacio para la recreación, el turismo y la educación.

Motivo por el cual, solo se puede disponer de un área de 1'011,825.7019 m², es decir un 99.364% del área del predio solicitado. En tal sentido, de ser de su interés, deberá reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 1'011,825.7019 m²; y, respecto del 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.

Igualmente, en la medida que esta invocando el supuesto de venta directa previsto en el literal "c" del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es que de conformidad con lo establecido en el literal j) del artículo 6.2° de la Directiva N° 006-2014/SBN, debe remitir otros medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, toda vez que los documentos anexados a su solicitud resultan ser insuficientes para acreditar la posesión alegada.

Cabe indicar que los documentos que acrediten la posesión, deben haber sido emitidos por entidad pública, en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada y deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud

También, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Asimismo, por tratarse, su representada, de una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:

1. 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,
2. 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.

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

Además, de conformidad con lo establecido en el artículo 53° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444¹, sírvase remitir la Vigencia de Poder del Presidente de la Asociación "Agrupación de Agricultores la Variante de Ancón".

(...)"

13. Que, "el Oficio" fue notificado el 5 de agosto de 2015 (fojas 138) en el domicilio señalado por "la Asociación" en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución sito: Av. República de Chile 295, Oficina 404, siendo recepcionado por el Estudio Fernández Asociados, razón por la cual, se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 inciso 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General². En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 27 de agosto de 2015.

¹ Artículo 53.- Representación de personas jurídicas:

Las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes.

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

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.



RESOLUCIÓN N° 669-2016/SBN-DGPE-SDDI

14. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 140), por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose por tanto, declarar inadmisibles sus solicitudes de compraventa 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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° 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 Técnico Legal N° 789-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AGRUPACIÓN DE AGRICULTORES “LA VARIANTE DE ANCÓN” (AAVA)**, representada por Isaias Matore Medrano Flores, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- 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.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4
CRS/mimo-gglla



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