



RESOLUCIÓN N° 205 -2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, **08 ABR. 2016**

VISTO:



El recurso de reconsideración presentado por la **COMUNIDAD CAMPESINA SANTA ROSA DE MANCHAY**, representada por su presidente **LADISLAO CANCHARI CARRASCO**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 718-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2015, que declaró improcedente su solicitud de **COMPRAVENTA DIRECTA**, respecto del área de 796 649,94 m², el cerro la Milla, mz. E, sub lote 01-D, por la avenida Víctor Malasquez km: 7+200, sector F, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante "SBN") en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 "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 la "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, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley 27444) establece que: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba...". Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.



4. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 23 de octubre de 2015 (S.I. N° 24986-2015), la COMUNIDAD CAMPESINA SANTA ROSA DE MANCHAY, representada por su presidente Ladislao Canchari Carrasco (en adelante "la administrada") solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 718-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2015 (en adelante la "Resolución") sea revocado (fojas 174), conforme a los fundamentos siguientes:

4.1 Alega, que el 2 de marzo de 2015 mediante S.I. N° 04164-2015 ha dado cumplimiento a las observaciones contenidas en el Oficio N° 256-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2015 excluyendo el área que no se encuentra inscrita a favor del Estado;

4.2 Sostiene, que para la emisión de la "Resolución" se debió de aplicar la Directiva N° 003-2011/SBN aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN, y no la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, en mérito de lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil y el artículo 103° de la Constitución Política del Perú, toda vez que –según dice- con la aplicación de la Directiva N° 003-2011/SBN se atendían procedimientos de venta directa sin necesidad de contar los predios materia de solicitud con inscripción registral a favor del Estado;

4.3 Alega, que sobre el área reconocida como Ecosistema Frágil "Loma de Manchay", mediante Resolución Ministerial N° 408-2013-MINAGRI del 15 de octubre de 2013 y el área con zonificación de protección y tratamiento paisajista establecida por la Ordenanza N°1146-2008-MML ejerce posesión consolidada desde 1984, es decir con anterioridad a la emisión de la aludida resolución ministerial y la ordenanza citada, realizando además trabajos de acceso vial, instalaciones de módulos de vivienda y habilitación de áreas para la crianza de animales desde enero de 2014;

4.4 Sostiene, que a través de los Acuerdos de Concejo 024 y 025-2015-MDP/C del 30 de marzo de 2015, la Municipalidad Distrital de Pachacamac declaró de interés local la propuesta de cambio de zonificación de la zona del Centro Poblado Rural de protección y tratamiento paisajista y zona agropecuaria a residencial media y otros usos, siendo que dichos acuerdos amparan el ejercicio de su posesión en "el predio";

4.5 Establece, que se está atentando contra el debido proceso, debido a que mediante el oficio N° 853-2014/SBN-DGPE-SDDI se le requirió subsane una serie de observaciones, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, sin embargo mediante la "Resolución" se declara su improcedencia;

4.6 Finalmente, alega que solicitó además del área sin inscripción registral, el área inscrita a favor del Estado en la partida electrónica N° 12362707.

5. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que "la administrada" cumplió en presentarlo dentro del plazo de ley. Asimismo, adjunta entre otros, los documentos siguientes: i) Acuerdos de Concejo N° 024-2015-MDP y 025-2015-MDP/C del 30 de marzo de 2015 (fojas 192-199); ii) fotografías (fojas 200-208); y iii) planos (fojas 224 y 225); los cuales serán considerados como nueva prueba, en la medida que constituye un requisito indispensable para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración; de conformidad con lo previsto por el artículo 208° de la "Ley N° 27444".

6. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, "la administrada" ha cumplido con presentar el presente recurso en el plazo de ley, así como adjuntar nueva prueba, por lo que de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en su recurso.





RESOLUCIÓN N° 205 -2016/SBN-DGPE-SDDI

7. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de la Resolución N° 718-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2015 declaró improcedente la solicitud presentada por “la administrada”, en virtud de los argumentos siguientes: i) 99.37% de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, además se superpone con la zona de Ecosistema Frágil denominada “Loma Manchay” reconocida e inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, según Resolución Ministerial N° 408-2013-MINAGRI del 15 de octubre de 2013; y ii) 00.10 % y el 00.53% de “el predio” se encuentra inscrito, en favor de la Comunidad Campesina de Collanac y la Comunidad Campesina de Mancha, respectivamente (fojas 174).



8. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

8.1 Respecto al primer argumento

En el décimo cuarto considerando de la “Resolución” se enumera las observaciones advertidas por parte de esta Subdirección en el Oficio N° 256-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2015 a la solicitud presentada por “la administrada” el 25 de junio de 2014 (S.I. N° 13429-2014), las cuales –dentro del plazo- pretendió subsanar mediante escrito presentado el 2 de marzo de 2015 (S.I. N° 04164-2015). Sin embargo, luego de la evaluación de la documentación técnica adjuntada al aludido escrito del 2 de marzo de 2015, en el décimo séptimo al vigésimo cuarto considerando de la “Resolución”, se determinó que el 99.37% de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, superponiéndose además con la zona de Ecosistema Frágil denominada “Loma Manchay” reconocida e inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, según Resolución Ministerial N° 408-2013-MINAGRI del 15 de octubre de 2013 y el 00.10 % y el 00.53% de “el predio” se encuentra inscrito, en favor de la Comunidad Campesina de Collanac y la Comunidad Campesina de Mancha, respectivamente, razones por las cuales se declaró improcedente la solicitud de venta directa, prescindiendo esta Subdirección de realizar la evaluación del cumplimiento de las observaciones, tal como se indicó en el vigésimo séptimo considerando de la “Resolución”, careciendo de fundamento lo alegado por “la administrada”.



8.2 Respecto al segundo argumento

Si bien es cierto la solicitud de venta directa fue presentada por “la administrada” el 23 de diciembre de 2013 (S.I. N° 24276-2013), es decir cuando aún se encontraba vigente la Directiva N° 003-2011/SBN, también lo es que tal como se indicó en el quinto considerando de la “Resolución”, la Segunda Disposición Transitoria de la Directiva N° 006-2014/SBN dispone que ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación e incluso rige en los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos- razón por la cual carece de sustento lo alegado.

Respecto, a que con la Directiva N° 003-2011/SBN se tramitaban procedimientos de venta directa sin necesidad de contar las áreas solicitadas con inscripción registral a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, es preciso indicar, que lo alegado carece de sustento legal, en la medida que uno de los requisitos para que proceda un acto de disposición, es la inscripción del predio objeto de compraventa en favor del Estado representado por esta Superintendencia, requisito que ha sido recogido por el artículo 48° del "Reglamento"¹, el cual ya se encontraba vigente cuando "la administrada" presentó su solicitud de venta.



8.3 Respecto al tercer argumento

Por otro lado "la administrada" argumenta que ejerce posesión desde 1984 en la parte de "el predio" que no cuenta con inscripción registral en favor del Estado y que a su vez constituye un ecosistema frágil (99.37%). Al respecto, es preciso indicar que no puede ser materia de evaluación los medios probatorios con los cuales pretende acreditar el ejercicio de posesión, toda vez que no constituye propiedad estatal y no es de libre disponibilidad, siendo correcta la declaración de la improcedencia de conformidad con los argumentos glosados del décimo octavo al vigésimo tercer considerando de la "Resolución".

Asimismo, tal y como se indicó en el vigésimo cuarto considerando de la "Resolución" el área remanente que constituye el 00.63% de "el predio" es de titularidad de la Comunidad Campesina de Collanac y Comunidad Campesina Santa Rosa de Manchay, razón por la cual esta Superintendencia también carece de competencia para realizar acto de disposición alguno sobre dicha área.



8.4 Respecto al cuarto argumento

En cuanto a lo alegado por "la administrada" sobre los Acuerdos de Concejo 024 y 025-2015-MDP/C del 30 de marzo de 2015, mediante los cuales la Municipalidad Distrital de Pachacamac declaró de interés local la propuesta de cambio de zonificación de la zona del Centro Poblado Rural de protección y tratamiento paisajista y zona agropecuaria a residencial media y otros usos. Al respecto, cabe precisar que dichos acuerdos se refieren a predios inscritos en las partidas Ns°42140171, 42147281, P03252506 y 12560741 y no a "el predio", razón por la cual carece de sustento lo alegado.

8.5 Respecto al quinto argumento

Respecto a la vulneración del debido procedimiento, por haberse declarado improcedente su solicitud y no inadmisibles, es pertinente precisar que en el séptimo considerando y siguientes de la "Resolución" esta Subdirección ha glosado los argumentos por los cuales la solicitud de venta directa peticionada por "la administrada" devino en improcedente, razón por la cual no se ha vulnerado su derecho al debido procedimiento.



8.6 Respecto al sexto argumento

Finalmente, alega que solicitó además del área sin inscripción registral, el área inscrita – según dice- a favor del Estado en la partida electrónica N° 12362707. Sin embargo, de la evaluación de la documentación técnica adjuntada a su escrito de subsanación presentado el 2 de marzo de 2015 (S.I. N° 04164-2015), lo alegado carecería de fundamento, por cuanto en el Informe Brigada N° 935-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 165), documento que permite determinar sobre qué áreas se superpone "el predio" y el

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

(...).

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 205-2016/SBN-DGPE-SDDI

cual fue uno de los argumentos para declarar la improcedencia de la solicitud (ver décimo séptimo considerando de la "Resolución"), no se advierte la superposición con la aludida Partida N°12362707.



9. Que, en relación a la documentación enumerada en el quinto considerando de la presente resolución y la cual ha sido considerada como nueva prueba, no constituyen prueba dóna que enerve y modifique lo resuelto por esta Subdirección, en la medida que los Acuerdos de Concejo N° 024-2015-MDP y 025-2015-MD7C del 30 de marzo de 2015 no guardan correspondencia con "el predio" (ver numeral 8.4 del octavo considerando), las fotografías demostrarían el ejercicio de posesión, el cual no puede ser materia de análisis tal como se indicó en el numeral 8.3 del octavo considerando de la presente resolución, y respecto de los planos "la administrada" pretendería modificar el área de "el predio", lo cual no puede realizarlo a través del presente recurso.

10. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por "la administrada", razón por la cual corresponde declararlo infundado.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 004-2013/SBN y el Informe Técnico Legal N° 232-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la "**COMUNIDAD CAMPESINA SANTA ROSA DE MANCHAY**", representada por su presidente **LADISLAO CANCHARI CARRASCO**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 718-2015/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.5.2.1.16




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