

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 103-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero de 2016

VISTO:



El Expediente N° 966-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **INSTITUTO DE PROMOCION Y DESARROLLO DE LAS COMUNIDADES CAMPESINAS Y NATIVAS DEL TAWANTINSUYO INCANATO** y el **PROYECTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL MINKAS**, representados por Víctor Cisneros Izarra y Edmundo Manuel Chávez Vizurraga respectivamente, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 092 114.96 m^{2.}, ubicada al norte del Cementerio Municipal y AA.HH. Proyecto Integral Santa Maria Virgen de Lourdes, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrita en las partidas Ns° 1183096 y 13244171 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con registro CUS N° 40254 y N° 84933, 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 solicitud presentada el 17 de julio de 2014 (S.I. N° 15280-2014), **INSTITUTO DE PROMOCION Y DESARROLLO DE LAS COMUNIDADES CAMPESINAS Y NATIVAS DEL TAWANTINSUYO INCANATO** y el **PROYECTO DE DESARROLLO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL MINKAS**, representados por Víctor Cisneros Izarra y



Edmundo Manuel Chávez Vizurraga respectivamente, (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia certificada de la partida N° 11843096 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, expedida el 2 de diciembre del 2010 (fojas 6); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral de “el predio” expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, el 22 de mayo de 2014 (fojas 8); **c)** copia certificada de la partida N° 12472675 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima el 11 de marzo de 2014 (fojas 16); **d)** copia simple de la partida N° 12694337 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, el 3 de julio de 2014 (fojas 25); y, **e)** plano perimétrico de “el predio” suscrito por el Ingeniero agrónomo Enrique Ramos Cornejo, en abril del 2014 (fojas 74).



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 solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la compraventa 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) 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 (...).”*

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 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.



RESOLUCIÓN N° 103-2016/SBN-DGPE-SDDI

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, en atención a ello, la calificación técnica se sustenta en los Informes de Brigada N° 1640-2014/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2014 (fojas 97) y N° 1136-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2015 (fojas 102), según los cuales:

"(...)

4.1 El Predio materia de adjudicación por venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado: según la base grafica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN de la siguiente manera:

- **680,692.09 m²., 62.33 % del área solicitada**, Parcialmente superpuesto con el predio a favor del Estado, de mayor extensión inscrito en la ficha en la partida registral N° 1184096 del registro de predios de Lima, con registro SINABIP N° 16015-Lima (CUS 40254).
- **23,181.66 m²., 2.12% del área solicitada** Parcialmente superpuesto con el predio a favor del Estado, de mayor extensión inscrito en la ficha en la partida registral N° 13244171 del registro de predios de Lima, con registro SINABIP N° 23534-Lima (CUS 84933)
- **388,241.21 m²., 35.55% del área solicitada**, área restante sin inscripción registral, el área solicitada se encontraría libre de antecedente registral a favor del Estado

4.2 La zonificación del predio según el plano de Zonificación y Usos de Suelo de Lima Metropolitana correspondiente al Distrito de San Juan de Miraflores aprobado por Ordenanza N° 1084-MML del 11-10-2007 es:

- **Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), un área de 380,575.87 m², 34.85%, del área solicitada**, que prohíbe la ocupación del área 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
- **Otros usos (OU) 11,841.68 m²., 1.08% del área solicitada** ocupada por el Cementerio Virgen de Lourdes.
- **Sin Zonificación 699,697.41 m²., 64.07% del área solicitada**, no cuenta con inscripción registral, el área solicitada se encontraría libre de antecedente registral a favor del Estado.

4.3 Según el mapa de Áreas Naturales Protegidas el predio se encuentra superpuesta parcialmente con un área de **623,581.39 m²**. Lo que representa el **57.06%** del área solicitada. con las "**Loma Villa Maria del triunfo**", la cual se encuentra inscrita en la lista de Ecosistemas frágiles del ministerio de Agricultura y Riego, según R.M. N° 0401-2013-MINAGRI del 14-10-2013.

4.4 Del predio solicitado se puede concluir que solo se dispondría de un área de 468,103.69 m². Sin zonificación, de los cuales y 56,933.02 m². Cuentan con inscripción registral P.E: N° 11843096, 23,181.66 m². Cuentan con inscripción registral P.E: N° 13244171 y un área de 387,989.01 m². Sin inscripción registral.

"(...)"



12. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 1610-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2015 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "los administrados", observando lo siguiente:

"(...)

En ese sentido, de la revisión de la documentación que obra en autos, se advierte que **no ha cumplido con indicar la causal en la que sustenta su pedido de venta directa**, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por lo que deberá precisar la misma. Igualmente, deberá presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal precisada. Por lo que en caso sustente su solicitud en las causales contenidas en los literales a), b), c) ó d), deberá adjuntar los documentos siguientes:

1. Partida Registral o instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado [solo en el caso del literal a)].
2. En el caso del literal b), la resolución mediante el cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución, o sus antecedentes, debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.
3. Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos del predio solicitado u otro documento emitido por la municipalidad competente [solo en el caso del literal c)].
4. En el caso del literal c), los medios probatorios de posesión que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. En el caso del literal d), los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; los cuales deberán guardar correspondencia con el predio materia de solicitud.

Cabe precisar, que 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.

5. Por tratarse, su representada, de 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.

6. 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, en caso corresponda.

7. Igualmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 53° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, debe adjuntar el Certificado de Vigencia de Poder del representante legal del **Instituto de Promoción y Desarrollos de las Comunidades Campesinas y Nativas del Tawantinsuyo Incanato** y del **Proyecto de Desarrollo Agropecuario e Industrial Minkas**, así como copia simple de su Documento Nacional de Identidad.

Asimismo, de la revisión de los documentos técnicos presentados, comparado con la base gráfica con que cuenta esta Superintendencia, se advierte respecto al predio materia de solicitud, con un área de 1'092,114.96 m², lo siguiente:

- **680,692.09 m²** que representa el **62.33 %** del área solicitada, se encuentra parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en la Partida N° 1183096 del Registro de Predios de Lima, con registro SINABIP N° 16015-Lima (CUS 40254);
- **23,181.66 m²** que representa el **2.12%** del área solicitada, se encuentra parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13244171 del Registro de Predios de Lima, con registro SINABIP N° 23534-Lima (CUS 84933); y,
- **388,241.21 m²** que representa el **35.55%** del área solicitada, se encuentra sin inscripción registral y libre de antecedente registral, a favor del Estado.
- Asimismo, según el mapa de Áreas Naturales Protegidas, el predio se encuentra superpuesta parcialmente con un área de **623,581.39 m²**, que representa el **57.06%** del área solicitada, con la "**Loma Villa María del Triunfo**", la cual se encuentra inscrita en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, según Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre del 2013, emitido por el Ministerio de Agricultura y Riego.

Por tanto, restando el área que se encuentra en la "Loma Villa María del Triunfo" y el área que se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado, se colige que solo se puede disponer de un área aproximada de 80,114.68 m² (que es la sumatoria de un área de 56,933.02 m² que





RESOLUCIÓN N° 103-2016/SBN-DGPE-SDDI



equivale al 5,21 %, que cuenta con inscripción registral en la Partida N° 11843096 y el área de 23,181.66 m² que equivale al 2.12 % que cuenta con inscripción registral en la Partida N° 13244171), que está inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, que representa aproximadamente el 7.33% de la totalidad del área materia del pedido de venta directa. Por tanto, deberá reformular su solicitud al área antes mencionada, respecto del cual deberá presentar los siguientes documentos técnicos:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 ó 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.

(...)"



13. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se otorgó a "los administrados" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, se puede apreciar que "el Oficio" fue diligenciado en los domicilios señalados por cada uno de "los administrados" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo que el Instituto de Promoción y desarrollo de las Comunidades Campesinas y Nativas del Tahuantisuyo Incanato fue notificado el 26 de agosto de 2015; por su parte el Proyecto de Desarrollo Agropecuario, según consta en el Acta de Notificación N° 058024 (fojas 115) no pudo ser notificado en el domicilio indicado, toda vez que conforme se consignó "se mudó". No obstante ello, según consta en "el Oficio" (fojas 116), fue notificado el 8 de septiembre de 2015. En tal sentido, "los administrados" se encuentran debidamente notificados, de conformidad con lo prescrito en los incisos 21.1, 21.3 y 21.4 del artículo 21 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹

15. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, "los administrados" fueron notificados el 26 de agosto de 2015 y el 08 de setiembre de 2015, respectivamente, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles

¹ Artículo 21.- Régimen de Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.



más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció para cada uno de ellos el 17 de setiembre de 2015 y 30 de setiembre de 2015** respectivamente.

16. Que, conforme consta de autos, "los administrados" no presentaron documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 120 y 121), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de derivar los autos a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, y que "los administrados" puedan volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

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; Resolución N° 005-2016/SBN-SG del 19 de enero de 2016; y, los Informes Técnico Legales N° 0118-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° N° 0119-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **Instituto de Promoción y Desarrollo de las Comunidades Campesinas y Nativas del Tawantinsuyo Incanato** y el **Proyecto de Desarrollo Agropecuario e Industrial Minkas**, representados por Víctor Cisneros Izarra y Edmundo Manuel Chávez Vizurraga respectivamente, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



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

TERCERO.- Derivar, una vez consentida la presente resolución, el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES