



RESOLUCIÓN N° 0042-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 691-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **“ZONA AGROPECUARIA CASA GRANJA HUERTA, ANEXO 07 PAMPA LEÓN NUEVA ASOCIACIÓN”**, debidamente representada por su presidente Jose Marcial Elías Carcamo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 295 896,19 m² ubicado en el Sector 4- Nueva Esperanza, en el distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en; en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 17 de agosto de 2017 (S.I. N° 27375-2017), **“ZONA AGROPECUARIA CASA GRANJA HUERTA, ANEXO 07 PAMPA LEÓN NUEVA ASOCIACIÓN”**, debidamente representada por su presidente Jose Marcial Elías Cárcamo, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sin señalar de manera expresa el literal del artículo 77° de “el Reglamento”, en el que sustente su pedido. (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del DNI del representante de “la asociación” (foja 4); **2)** copia simple del Certificado Literal de la partida N°12301818 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (foja5 y 6); y, **3)** Plano Perimétrico (lámina P-1) firmado por el ingeniero civil César David Velásquez Herrera con CIP 116191.

4. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2017 (S.I.N.° 36773-2017) (fojas 8) "la administrada", modifica su domicilio legal.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección mediante el Oficio N° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 reiterado con Oficio N° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 9 y 10) solicitó información a COFOPRI a fin de determinar si "el predio" se encuentra con la factibilidad o no de su formalización a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL (fojas 69).



9. Que, mediante Oficio N° 705-2018 SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2018, esta Subdirección, informa a "la administrada" de las acciones realizadas por esta Subdirección a fin de dar atención a su solicitud.

10. Que, mediante Oficio N.° 1246-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N.° 10819-2018) (fojas 13), el Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI, Oscar Alfonso Tarazona Yabar, indica que con la información gráfica proporcionada por esta Superintendencia, realizó la evaluación técnica y la búsqueda en su Base gráfica y se verificó que sobre "el predio", no se encuentra implementando el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda-PAL, sobre posesión informal.

11. Que, mediante escrito presentado el 20 de diciembre de 2018 (S.I.N.° 45831-2018) (fojas 42) "la administrada", presentó la siguiente documentación: **1)** copia simple del Oficio N.°705-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2018 (foja 45); **2)** copia simple del Informe N° 207-2018-MYVA-SGUCOPHU-GDU/MVMT del 25 de abril de 2018(foja 46); y, **3)** copia simple del Plano de Trazado y Lotización (lámina PTL-1), visado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el 27 de agosto de 2010.



RESOLUCIÓN N° 0042-2020/SBN-DGPE-SDDI

12. Que, continuando con de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1517-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018 (fojas 14), el cual fue complementado mediante Informe Preliminar N.° 215-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2019 (fojas 48), en los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) El área de 209 390,85 m² (70,76%) se superpone con el ámbito de mayor extensión denominado “Parcela G” (Parcela Predio del Estado Parcela E-VMT-Sector 1 (Sector 1A) Parcela 1), inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 57953; asimismo, recae en zona de riego reconocido como Ecosistema Frágil de la “Loma Villa María del Triunfo”, inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego aprobada en mérito a la Resolución Ministerial n.°0401-2013-MINAGRI.
- ii) El área de 86 505,34 m² (29,24%) se superpone con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N.° P03270324 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS 121303;
- iii) De la evaluación del 70,76% de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado se determinó que:
- a) El área de 130 170,50 m² (43,99% de “el predio”) recae en el Ecosistema Frágil de la “Loma Villa María del Triunfo”, inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego aprobada en mérito a la Resolución Ministerial n.°0401-2013-MINAGRI.
- b) El área restante de **79 220,35 m² (26,77%)** no se encuentra superpuesta por la referida loma, está conformada por dos sub áreas denominadas: “el predio A” de 3 532,75 m² (1,19%) y “el predio B” de 75 687,60 m² (25,28%¹); cuya zonificaciones es Zona de Reglamentación Especial - ZRE y Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, respectivamente, las cuales no son compatibles con el uso de vivienda, según el Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por Ordenanza n.°1084-MML del 11-10-2007.
- c) Tanto “el predio A” como “el predio B” se encuentran totalmente ocupados por viviendas en proceso de consolidación, advirtiéndose trochas carrozables propias de la lotización. Cabe señalar que, no se advierte la existencia de huertas en el ámbito y no se visualiza a “los predios” delimitados físicamente o que formen parte de un área de mayor extensión que cuente con cerco perimétrico.



¹ A través de la presente Resolución se precisa que el porcentaje es 25,58% y no como se indica en el Informe Preliminar N.° 1517-2018/SBN-DGPE-SDDI.

13. Que, en relación al área de 86 505,34 m² (29,24%) que se encuentra inscrita a favor de COFOPRI, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32^{o2} y el artículo 48^{o3} de “el Reglamento”, esta Superintendencia no tiene competencia para evaluar su disposición.

14. Que, en relación al área de 130 170,50 m² (43,99% de “el predio”) que recae en el Ecosistema Frágil de la “Loma Villa María del Triunfo”, como ecosistema frágil con una diversidad biológica, es pertinente mencionar que el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como lo señala el artículo 68° 2 de la Constitución Política del Perú; por lo que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen – como el caso en concreto – ecosistema frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, no siendo por tanto posible realizar y/o aprobar acto de disposición sobre ésta.

15. Que, de lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección determinó que el área de 79 220,35 m² (26.77 % de “el predio”) es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que mediante el Oficio N° 1000-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2019 (en adelante “el Oficio”), (fojas 50) se le requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** reformular el área solicitada en su pedido de venta directa, excluyendo el área de 86 505,34 m² que se superpone con la Partida N° P03270324 de titularidad de COFOPRI y el área de 130 170,50 m² que se superpone con ecosistema frágil por no ser de dominio privado y de libre disponibilidad, adjuntando nueva documentación técnica; **ii)** precisar si su solicitud se enmarca en el literal c) o d) del artículo 77^{o4} de “el Reglamento”, dado que alega el ejercicio de posesión en “el predio”, debiendo presentar la documentación referida en el literal j) y k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”⁵; otorgándole para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia dos (02) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo 6° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444 (en adelante “el TUO de la Ley N° 27444”).



² El numeral 1) del artículo 32° de “el reglamento”, prevé que 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 encuentren 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

³ 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.

⁴ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, Compendio Normativo Bienes Inmuebles Pág 47 además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

⁵ j). Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) y d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

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

k. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.



RESOLUCIÓN N° 0042-2020/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue diligenciado al domicilio señalado por "la administrada" (foja 50), no pudiendo ser notificada conforme consta en el Acta de Constancia de Devolución, ya que en el lugar manifestaron no conocer al presidente de la Asociación, según se indicó (foja 56). No obstante, "el Oficio" fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 10 de abril de 2019, en forma personal a Cesar Augusto Flores Rojas identificado con D.N.I. N° 08304481 en su condición de apoderado de "la administrada" adjuntando Carta Poder simple; razón por la cual se tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación venció el 09 de mayo de 2019.



17. Que, mediante escrito presentado el 29 de abril de 2019 (S.I N.° 14015-2019), dentro del plazo otorgado en "el Oficio", "la administrada" solicita que se le adjunte el gráfico de las áreas superpuestas a efectos de poder corregir la documentación técnica y subsanar las observaciones advertidas.



18. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección, mediante Oficio N° 4226-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2019 (en adelante "el Oficio 2"), (fojas 68) atendió lo solicitado por "la administrada", otorgándole a su vez el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas en "el Oficio".

19. Que, "el Oficio 2" fue notificado, al domicilio señalado por "la administrada", no pudiendo ser notificada conforme consta en el Informe de Devolución (foja 69), al no encontrar la numeración del domicilio, según se indicó. No obstante, "el Oficio 2" fue notificado en las instalaciones de esta Superintendencia, el 04 de diciembre de 2019, en forma personal a Cesar Augusto Flores Rojas identificado con D.N.I. N° 08304481 en su condición de apoderado y abogado de "la administrada"; razón por la cual se tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación venció el 27 de diciembre de 2019.



20. Que, en el caso en concreto conforme consta en autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, "la administrada" no cumplió con subsanar la observación advertida por esta Subdirección, en el plazo otorgado en "el Oficio 2"; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

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 modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 0044-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 y el Informe de Brigada N°0054 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la asociación "**ZONA AGROPECUARIA CASA GRANJA HUERTA, ANEXO 07 PAMPA LEÓN NUEVA ASOCIACIÓN**", debidamente representada por su presidente Jose Marcial Elias Carcamo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.4



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