

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 279-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo de 2018

VISTO:

El expediente N° 418-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Organización Social denominada **CASA GRANJA HUERTA PAMPA LEÓN ZONA AGROPECUARIA**, representada por su presidente Lorenzo Peceros Román, con facultades inscritas en la Partida Registral N° 11966796 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 124 751,33 m², ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, 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 30 de marzo de 2016 (S.I. N° 07188-2016) Casa Granja Huerta Pampa León Zona Agropecuaria (en adelante “la administrada”), representada por su presidente Lorenzo Peceros Román, solicita la reactivación del expediente N° 13579-2012 a fin de continuar con el trámite de venta directa de “el predio” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de Documento de Identidad (foja 2); **b)** copia legalizada del Certificado de Adjudicación N.° 0233 del 4 de setiembre de 1998 (foja 3); **c)** copia legalizada del carnet del presidente de vigilancia del 11 de junio de 1994 (foja 4); **d)** copia legalizada del Certificado de Adjudicación N.° 3431 del 4 de setiembre de 1996 (foja 5); **e)** copia legalizada del Formulario de pago especies valoradas N.° 2050237 (foja 6); **f)** copia legalizada del acta



de constatación efectuada por la Policía Nacional del Perú el 15 de marzo de 1994 (foja 7); **g**) copia legalizada del acta de diligencia de inspección judicial del 12 de julio de 2007 (foja 8 a 15); **h**) copia legalizada de la resolución sub gerencial N.º 298-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT emitido por el distrito Villa María del Triunfo, de fecha del 15 de julio de 2015 (foja 16 a 18); **i**) copia legalizada de la evaluación de riesgo N.º 38-2014-AOAG-SGDC-GDEYCT/MVMT, emitido por la Municipalidad Villa María del Triunfo el 11 de marzo de 2014 (foja 19 a 21); **j**) copia legalizada del certificado de fumigación N.º 0000378 emitido por la Empresa de Saneamiento Ambiental "El Futuro E.I.R.L.", de fecha del 20 de diciembre de 2014 (foja 22); **k**) copia legalizada de la resolución sub gerencial N.º 158-2014-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad Villa María del Triunfo, de fecha del 29 de agosto del 2014 (foja 23-24); **l**) copia legalizada del certificado de zonificación y vías N.º 2854-2015-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 16 de noviembre de 2015 y plano adjunto (foja 25-26); **m**) copia legalizada de la resolución de sub gerencia de participación vecinal N.º 933-2013/MVMT, emitida por la Municipalidad Villa María del Triunfo el 26 de diciembre de 2013 (foja 27 a 29); **n**) copia legalizada de la apertura del libro denominada las Actas N.º 1 suscrito por Juan Gustavo Landi Grillo, de fecha del 13 de octubre de 2001 (foja 30); **ñ**) copia legalizada del acta de constitución fundacional, de fecha de 10 de junio de 1988 (foja 31 a 34); **o**) copia legalizada de la Partida Registral N.º 11966796 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.º IX – Sede Lima del 11 de diciembre de 2015 (foja 35); **p**) Memoria Descriptiva del Plano Perimétrico parte de la parcela "G" Nueva Esperanza – Villa María del Triunfo, suscrito por Jorge Sanabria Sáenz en agosto del 2015 (foja 36 a 38); **q**) copia simple del plano de trazado y lotización PTL-1 suscrito por Luis Rojas Rodríguez, de fecha enero de 2014 (foja 39); y, **r**) plano perimétrico P-01 suscrito por Jorge Sanabria Sáenz, de fecha de agosto de 2015 (foja 40).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º del Reglamento y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "Directiva N.º 006-2014/SBN").



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de "el Reglamento".



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N.º 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.



RESOLUCION N° 279-2018/SBN-DGPE-SDDI

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, como parte de la calificación técnica de la solicitud, se elaboró el Informe de Brigada N.° 760-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2016 (foja 41) en el cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** forma parte de un terreno de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 45); **ii)** del plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo aprobado mediante Ordenanza Municipal N.° 1084-MML, "el predio" recae en zona de Protección y Tratamiento Paisajístico¹ (PTP) y Zonificación de Reglamentación Especial² (ZRE).

10. Que, mediante Oficio N.° 1135-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2016 (foja 70) se informó a "la administrada" que en relación a lo solicitado, corresponde informar que la solicitud de venta directa originalmente presentada (S.I. N° 13579-2012) fue atendida mediante Oficio N.° 1509-2012/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2012 (foja 69) mediante el cual se le requirió documentación que subsane las observaciones advertidas a su solicitud, para lo cual se le otorgó un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la recepción del documento señalado, siendo que al no haber cumplido con lo requerido se dispuso el archivamiento de su solicitud; por lo expuesto, se consideró la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución (S.I. N° 07188-2016) como un nuevo pedido de venta directa, cabe resaltar que el oficio descrito fue notificado el 20 de mayo de 2016.

11. Que, en relación a lo solicitado, mediante Oficio N.° 089-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2017 (foja 72) y Oficio N.° 286-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017 (foja 77) se remitió en consulta a COFOPRI para que informe a esta Subdirección si sobre "el predio tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1202. Cabe señalar que, la consulta realizada fue puesta de conocimiento de "la administrada" mediante Oficio N.° 337-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2017 (foja 79) el cual fue notificado bajo puerta según consta en el acta de notificación N° 153880 (foja 78) de conformidad con el numeral 5³

¹ **Artículo 8° de la Ordenanza Municipal N° 1084-MML**

"(...) se prohíbe la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como de las áreas declaradas como Zona 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".

² **Artículo 11° de la Ordenanza Municipal N° 1084-MML**

"(...) se establece como zona ZRE los sectores ubicados en la zona alta del Asentamiento Poblacional José Carlos Mariátegui y la zona colindante con el Cementerio virgen de Lourdes, del Distrito de Villa María del Triunfo que se señalan en el Plano que se aprueba, en los cuales la Municipalidad Distrital, en coordinación con las Juntas Vecinales de los Sectores y los propietarios de predios, deberá formular Estudios Ambientales, de Seguridad Física y Saneamiento Físico-Legal de la propiedad, así como el Planeamiento Integral que defina los usos urbanos (productivos y no productivos), la localización de los equipamientos urbanos y precise y señale los trazos de las vías locales y las vías metropolitanas, en concordancia con la estructura de propiedad del suelo y la configuración vial actual. Dicha propuesta, con la opinión favorable de la Municipalidad de Villa María del Triunfo y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

³ **Artículo 21° Régimen de la notificación personal.-**



del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444 (en adelante "TUO de la LPAG").

12. Que, mediante Oficio N° 0897-2017-COFOPRI/OZLC del 28 de febrero de 2017 (S.I. N° 06818-2017) (foja 80) COFOPRI, en atención a lo requerido, informa a esta Subdirección, entre otros, lo siguiente: **i)** "el predio" se encuentra superpuesto con el área inscrita a favor del Estado en la partida registral N° P03269566, con el área inscrita en la partida registral N° P03262600 y con el P.I. Fundo San Juanito; y, **ii)** que no tiene programado el diagnóstico de la posesión informal de "la administrada".



13. Que, en relación a lo informado por COFOPRI, se procedió a ampliar el Informe de Brigada N.° 760-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2016 (foja 41) descrito en el noveno considerando de la presente resolución, mediante el Informe N.° 315-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2017 (foja 82) en el cual se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** solo se superpone con el predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03269566 el Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (foja 45); y, **ii)** del plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo aprobado mediante Ordenanza Municipal N.° 1084-MML, "el pedio" recae en un área de 61 059,84 m² (48.95% de "el predio") sobre zona de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP) y en un área de 57 041,37 m² (45.72% de "el predio") sobre Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE).



14. Que, es preciso indicar de la revisión de su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución (S.I. N° 07188-2016) y de la documentación adjunta, se puede determinar que sustenta su solicitud de venta directa en la posesión, que señala ejercer sobre "el predio"; sin embargo, en la referida solicitud no indica si sustenta su requerimiento en la causal c) o causal d) del artículo 77 de "el Reglamento". Sobre el particular, es preciso señalar que de conformidad con lo indicado en el literal j.6. de "la Directiva N.° 006-2014/SBN", la causal c) exige la compatibilidad de uso "el predio" con la zonificación establecida; sin embargo, "el predio" se encuentra en zona de Protección y Tratamiento Paisajista y Zona de Reglamentación Especial cuyos usos no son compatibles con el uso de vivienda. Por lo que en mérito a lo establecido en el artículo 75° de la Ley N.° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto N.° 1272⁴, son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes "(...) Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos", razón por la cual, se procedió a encausar el presente procedimiento, y por tanto aplicar para la calificación al caso en concreto lo prescrito en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento".



15. Que, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados, con los cuales "la administrada" pretendería acreditar el ejercicio de su posesión, siendo estos los siguientes: **a)** copia legalizada del acta de diligencia de inspección judicial, cabe resaltar que este documento data del año 2007 y menciona en su contenido un área distinta a la de "el predio" (foja 8 a 15); **b)** copia legalizada del acta de constitución fundacional, de febrero de 1980 (foja 31 a 34), la cual no acredita el ejercicio de la posesión sobre "el predio".

16. Que, conforme a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 2696-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2017 (en adelante "el Oficio") (foja 84) a efectos de requerir a "la administrada" subsanar las observaciones advertidas a su

5) En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

4 Decreto Legislativo que modifica la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N.° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 279-2018/SBN-DGPE-SDDI

solicitud de venta directa mediante la presentación de documentación que acredite el ejercicio de su posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, según lo establecido en el los literales j) y k) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN"; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil).



17. Que, "el Oficio" fue dirigido a la dirección indicada por "la administrada" en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución. Siendo, este notificado el 22 de noviembre de 2017, siendo que el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en "el Oficio" venció el 15 de diciembre de 2017.

18. Que, en el caso en concreto, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 94) venciéndose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Memorando N.° 3268-2017/SBN-DGPE-SDI del 10 de octubre de 2017 (foja 87) esta Subdirección remitió consulta al Procurador Público de esta Superintendencia, solicitando información sobre el estado de los procesos judiciales que recaen sobre la partida registral N.° P03239566 del Registro de Predios de Lima; siendo que, mediante Memorandum N.° 01434-2014/SBN-PP del 18 de octubre de 2017 (foja 88) se nos informa que existen 3 procesos judiciales: i) Legajo N° 214-2017 Denuncia Penal por presunta comisión de Delito contra el Patrimonio en modalidad de Usurpación Agraviada; ii) Legajo N° 294-2017 Denuncia Penal por presunta comisión de Delito contra el Patrimonio en modalidad de Usurpación Agraviada; y, iii) Legajo N° 521-2016 Prescripción Adquisitiva actuando como demandante Lorenzo Peceros Roman.



20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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; Informe de Brigada N° 468-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 305-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CASA GRANJA HUERTA PAMPA LEÓN ZONA AGROPECUARIA**, representada por su presidente Lorenzo Peceros Román, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.



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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 8.0.1.4



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES