

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 087-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS**, representada por José Luis García Paredes, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 190 051,56 m², ubicado a la altura del km. 34.5 de la Carretera Panamericana Norte, en la zona denominada Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo, 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 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 26 de enero de 2017 (S.I. N° 02625-2017) por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS**, representada por Jose Luis García Paredes (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sustentado en la causal d)¹ el artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 9); **b)** copia certificada del asiento A00002 y A00003 de la partida registral N° 12501423 del Registro de Personas Jurídicas de la

¹ 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:

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente (entiéndase literal c), pero se ejercite efectivamente en el propio 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 indubitadamente 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

Oficina Registral de Lima (foja 10); **c)** constancia emitida por la Prefectura de Lima de la Dirección General de Gobierno Interior, el 10 de junio de 2000 (foja 13); **d)** copia legalizada de la Resolución de Otorgamiento de Garantías Posesorias N° 017-2005/MININTER/DGGI/PDL-SPDL-GDC-TGEP emitida por la Prefectura Departamental de Lima, el 30 de noviembre de 2005 (foja 14); **e)** copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 204/2013/1508/P-LIMA/S-LIMA-GC emitida por la Dirección General de Gobierno Interior, el 20 de marzo de 2013 (foja 20); **f)** copia simple del Informe N° 345-2012-MML-GDU-SASLT-DT emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 11 de diciembre de 2012 (foja 26); **g)** comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad de Carabayllo, con sello de cancelación del 23 de abril de 2001 (foja 33); **h)** copia certificada de recibos de pago emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, del 8 de marzo de 2012 y del 9 y 20 de agosto de 2018 (foja 35); **i)** declaración jurada de autovaluo (HR y PR) emitido por la Municipalidad de Carabayllo, del año 2011 (foja 38); **j)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 1985-2014-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 27 de octubre de 2014 (foja 41); **k)** copia simple de la constancia de denuncia emitida por la Policía Nacional del Perú, el 12 de agosto de 2011 (foja 46); **l)** copia simple de la Resolución N° 833-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de diciembre de 2014 (foja 48); **m)** copia simple de la Resolución N° 017-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de enero de 2015 (foja 60); **n)** copia legalizada de la memoria descriptiva del plano de trazado y lotización suscrito por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, de noviembre de 2011 (foja 62); **o)** copia legalizada de la memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, de noviembre de 2011 (foja 69); **p)** copia certificada del plano de trazado y lotización de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, de noviembre de 2011 (foja 73); **q)** copia certificada del plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, de noviembre de 2011 (foja 73); **r)** copia certificada del plano topográfico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez, de noviembre de 2011 (foja 73); **s)** imágenes fotográficas (foja 76); **t)** copia certificada de la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 82); **u)** copia simple del Acta de Asamblea General Extraordinaria de "la administrada", del 11 de noviembre de 2016 (foja 121); y, **u)** copia simple del registro de padrón de socios (foja 126).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 un predio de titularidad del Estado, 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 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 "la Directiva N° 006-2014/SBN".



RESOLUCIÓN N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI

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 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.

8. Que, el artículo 48° de “el Reglamento”, regula que 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se elaboró el Informe Brigada N° 174-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2017 (foja 163) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** de la revisión de la información técnica se obtuvo el área de 186 551,13 m², área que es materia de evaluación; **ii)** se encuentra superpuesto sobre áreas inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 13567257, 13567258, 13567260, 43733761, 13249128 y 13249125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 167); **iii)** se encuentra en zona OU (Otros Usos) según el Plano de Zonificación de Usos del Suelo de Lima Metropolitana aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML, publicada el 5 de enero de 2008 (foja 225).

12. Que, en atención a lo señalado en el informe descrito en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N° 650-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2018, a través del cual se informa a “la administrada” la discrepancia existente entre el área consignada en la solicitud de compra-venta directa (190 051,56 m²) y el área gráfica obtenida de la revisión de la documentación presentada (186 551,13 m²), por lo cual se solicitó a “la administrada” lo siguiente: **i)** precisar el área materia de su solicitud, presentado para ello la documentación técnica correspondiente; **ii)** acreditar la posesión con un antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en cumplimiento de lo regulado para la causal de venta directa invocada (entiéndase literal d); otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (1 día hábil) desde la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones formuladas.



13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue remitido al domicilio procesal señalado por “la administrada” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo que la recepción del documento fue rechazada por tratarse de una casilla judicial, según consta en el acta de notificación s/n (foja 212); por lo que, el mismo fue notificado personalmente al representante de “la administrada”, el señor José Luis García Paredes, el 22 de mayo de 2018 (foja 213); de conformidad con el numeral 21.4² del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” ha fue debidamente notificada; siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 13 de junio de 2018.

14. Que, mediante escrito presentado el 22 de mayo de 2018 (S.I. N° 18829-2018) (foja 215) “la administrada” adjunta el asiento A00004 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, donde consta la inscripción de su representante, el señor Jorge Luis García Paredes, para el período del 21 de febrero de 2018 al 20 de febrero del 2020 (foja 217).

15. Que, mediante escrito presentado el 6 de junio de 2018 (S.I. N° 21139-2018) (foja 218) “la administrada” solicita modificar su petitorio, señalando que por error material se señaló como causal de venta directa la señalada en el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, debiendo corresponder la causal c) del artículo señalado; y, mediante escrito presentado el 6 de junio de 2018 (S.I. N° 21140-2018) (foja 220) “la administrada” solicita prórroga del plazo otorgado en “el Oficio”, sustentado en el hecho de que su profesional responsable se encuentra fuera de Lima y que algunos documentos administrativos demoraran en ser obtenidos ya que son solicitados la Municipalidad Distrital de Carabayllo y a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

16. Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1347-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2018, mediante el cual se denegó la ampliación solicitada toda vez que “la administrada” no argumentó razones justificadas para dicha ampliación de plazo, conforme a lo dispuesto en el numeral 6.3 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”³.

17. Que, el Oficio N° 1347-2018/SBN-DGPE-SDDI fue remitido a la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud descrita en el décimo sexto considerando de la presente resolución; sin embargo, no pudo ser notificada por no ubicar la dirección señalada, según consta en el Acta de Constancia N° 000533 (foja 222); siendo que el documento fue notificado personalmente al representante de “la administrada”, el 20 de julio de 2018 (foja 223).

18. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (foja 224) en la cual sólo se observa que se han presentado la solicitudes descritas en el décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto considerandos de la presente resolución, cuyo contenido ya ha sido descrito.

19. Que, sin perjuicio de lo señalado, “la administrada”, dentro del plazo señalado en el décimo tercer considerando, modificó la causal en la cual sustenta su solicitud (la causal c. del artículo 77° de “el Reglamento”), por lo que en cumplimiento del debido procedimiento⁴, esta Subdirección procedió a evaluar el requerimiento de “la

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.

³ 6.3 Evaluación formal de la solicitud

(...) De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.

⁴ Artículo IV.- Principios del procedimiento administrativo

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido





RESOLUCIÓN N° 1168-2018/SBN-DGPE-SDDI

administrada". En tal contexto, respecto a la referida causal, se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente. Estos son requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

20. Que, de acuerdo a lo señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa (foja 2) sobre "el predio" vendrían realizando la posesión con fines agropecuarios, como es la crianza de animales, como cerdos, pavos, gallinas y otros.

21. Que, en atención a lo solicitado por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1470-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2018 (foja 241) que complementa el Informe de Brigada N° 174-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2017 (foja 163), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** las áreas de 95063,46 m² (50.96%), 77 219,56 m² (41.39%), 13 690,63 m² (7.34%) y 50.28 m² (0.03%) se encuentran superpuestas sobre áreas inscritas a favor del Estado en las partidas registrales N° 13567260, 43733761, 13567257, 13567258 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, respectivamente (fojas 167 y ss.) y el área de 527,2075 m² (0.28%) se encuentra superpuesta sobre área inscrita a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima – EMILIMA en la partida registral N° 13884857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 246); y, **ii)** se encuentra en zona OU (Cementerio Ecológico) según el Plano de Zonificación de Usos del Suelo de Lima Metropolitana aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML, publicada el 5 de enero de 2008 (foja 225).

22. Que, en relación a lo descrito en el considerando precedente, corresponde informar que según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML (foja 225), "el predio" se encuentra superpuesto en zonificación OU (Otros Usos) lo cual es corroborado en el Certificado de Zonificación y Vías N° 1985-2014-MML-GDU-SPHU (foja 41), el cual señalaba que "el predio" se encuentra en zonificación Otros Usos OU (Cementerio Ecológico Lomas) cuyo uso permitido es Cementerio.

23. Que, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que "la administrada" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" en la medida que el uso para el cual destina "el predio" (fines agropecuarios) es incompatible con la zonificación Otros Usos OU (Cementerio); motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo.

La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

24. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante escrito presentado el 11 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33387-2018) (foja 237) Jose Luis García Paredes, representante de "la administrada", solicita la devolución de los documentos presentados con la finalidad de presentar un nuevo expediente. Al respecto, en atención a lo solicitado, esta Subdirección mediante Oficio N° 2267-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2018 (foja 238) se informó a "la administrada" el procedimiento de entrega de los documentos solicitados; siendo que, según consta en Acta N° 027-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2018 (foja 240), los documentos requeridos fueron entregados a Fortunato Castillo Torres, de acuerdo a la autorización otorgada por el presidente de "la administrada" mediante escrito presentado el 11 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33387-2018) (foja 237).



25. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1639-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1367-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS**, representada por Jose Luis García Paredes, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo sexto considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-
POI 8.0.1.8



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