



RESOLUCIÓN N° 1131-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 881-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS HERNÁN MORAN RAMOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 62 097,34 m², ubicada en la Agrupación Primavera Lomas 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (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 28 de agosto de 2019 (S.I. N° 28760-2019) **LUIS HERNÁN MORAN RAMOS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la declaración jurada de autovalúo (PR y HR) correspondiente al periodo 2018 (fojas 03 al 04); **b)** copia simple del comprobante de pago N° 0028202 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo con un sello de cancelado del 28 de marzo de 2008 (fojas 05); **c)** copia simple de la declaración jurada de autovalúo (HR y PR) correspondiente a los periodos 2008 y 2007 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 06 al 10); **d)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 11); **e)** copia simple de Resolución de Gobernación N° 0125/2012/1508/P-LIMA/S-LIMA-GC del 27 de abril de 2012 emitida por la Gobernación del Distrito de Carabayllo (fojas 12); y, **f)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil José Carlos Berrocal Canchari (fojas 14).



4. 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").

5. 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. En concordancia con ello, 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.

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, 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 6.3) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

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, ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1191-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2018 (fojas 15), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 117113 (fojas 18);
- ii. según las imágenes satelitales del Google Earth de fechas 04-2009, 04-2011, 12-2013 y 11-2018, en el 2009 sólo 1 077,00 m² (que representa el 1.73% de "el predio") presentaba ocupación incipiente sin cerco perimétrico; en el 2011 un área aproximada de 518,00 m² (que representa el 0.83% de "el predio") presentaba ocupación dispersa; en el 2013 se observa ocupación de 1 641,81 m² (que representa el 2.64% de "el predio") y en el 2018 se observa ocupación de 3 968,61 m², sin cerco perimétrico;
- iii. según Ficha Técnica N° 0288-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 19), es un terreno de naturaleza eriaza, topografía accidentada con pendiente moderada y tipo de suelo arcilloso, advirtiéndose que el A.H. Asociación Casa Huerta Villa Nazareth de Carabayllo, la Asociación Ecológica Agropecuaria Villa El Gavilán y el A.H. Las Lomitas lo ocupan por más de 5 años;
- iv. presenta dos (02) zonificaciones: OU – Otros Usos (Relleno Sanitario) en 30 377, 00 m² y PTP – Zona de Protección Paisajista, en 31 718,85 m², según el plano de zonificación de Lima Metropolitana del Distrito de Carabayllo, aprobado mediante Ordenanza N° 1651-MML, modificado por la Ordenanza N° 1849-MML. Precizando, que el uso de vivienda y agrícola no es compatible con las referidas zonificaciones.





RESOLUCIÓN N° 1131-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2019 (S.I. N° 35528-2019) (fojas 20), "el administrado" precisa que su requerimiento se encuentra enmarcado en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; adjuntando la documentación que se detalla a continuación: **a)** copia simple de recibo de pago 0808255 por reimpresión de declaración jurada (HR o PU) emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 04 de setiembre de 2019 (fojas 25); **b)** copia simple del recibo de pago correspondiente a los arbitrios y predial del periodo 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 04 de setiembre de 2019 (fojas 26); **c)** copia simple del estado del estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 04 de setiembre de 2019 (fojas 27); **d)** copia simple del recibo de pago correspondiente al impuesto predial y arbitrios del periodo 2010, 2011, 2012 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 01 de marzo de 2012 (fojas 28 al 35); **e)** copia simple del estado del estado de cuenta corriente de tributos emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 01 de marzo de 2012 (fojas 36); **f)** copia simple de los recibos de pago correspondiente al impuesto predial de los periodos 2001, 2004, 2006, 2008 y 2009 emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 10 de julio de 2009 (fojas 43 al 48); y, **g)** copia simple del estado del estado de cuenta corriente de tributos emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 10 de julio de 2009 (fojas 49).

10. Que, al haberse determinado que "el predio" es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77°¹ de "el Reglamento": **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante "primer requisito"); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (en adelante "segundo requisito"); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de "el predio" (en adelante "tercer requisito"); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (en adelante "cuarto requisito"); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

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:

(...)

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, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente 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.

12. Que, en el caso concreto, de las imágenes satelitales del Google Earth² de fechas 04-2009, 04-2011, 12-2013 y 11-2018, se advierte que “el predio” presenta ocupación dispersa e incipiente y sin cerco perimétrico; y con la Ficha Técnica N° 0288-2017/SBN-DGPE-SSDAPE (fojas 19), que contiene la inspección realizada el 10 de abril de 2017, se observa que “el predio”, estaría ocupado por el A.H. Asociación Casa Huerta Villa Nazareth de Carabayllo, así como por la Asociación Ecológica Agropecuaria Villa El Gavilán y el A.H. Las Lomitas, de lo que se concluye que “el administrado” no ejerce posesión consolidada respecto de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con el “primer requisito”.

13. Que, de otro lado “el predio” recae sobre dos (02) zonificaciones: OU – Otros Usos y PTP – Zona de Protección Paisajista, ambas incompatibles con el uso que le pretende dar “el administrado”, toda vez que de las declaraciones juradas PR indica como uso “agrícola” y en construcción “vivienda” (fojas 7 y 9); razón por la cual no cumple con el “cuarto requisito”.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con dos de los requisitos descritos en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y la zonificación de “el predio” es incompatible con el uso que le viene dando; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1327-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 1367-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUIS HÉRNAN MORAN RAMOS**, 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° 20.1.1.8.



Li Pineda
ABGG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

²Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”
6.4 Inspección técnica del predio. - Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.