



RESOLUCIÓN N° 304-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 341-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZÓN DE JESUS CARABAYLLO**, representada por su presidente Zenón Alejandro Laureano Cordero, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 97 575,52 m², ubicada al norte del fundo "El Edén" con ingreso principal con una vía de acceso provisional, altura del KM.3 de la Av. Periurbana, Sector 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 - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar 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 18 de abril de 2018 (S.I. N° 13961-2018), la Asociación de Pobladores Corazón de Jesús representada por su presidente Zenón Alejandro Laureano Cordero (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en abril de 2011 (fojas 3); **2)** Partida Registral N° 13114406 del Registro de Propiedad Inmueble, Zona Registral N° IX. Sede Lima, Oficina Registral Lima (fojas 8); **3)** Partida Registral N° 13967856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **4)** certificado de vigencia expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima el 21 de marzo del 2018 (fojas 11); **5)** copia del documento nacional de identidad de su presidente (fojas 24); y, **6)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Raúl E. Rospigliosi Benavides en abril de 2018 (fojas 25).



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 venta 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que la calificación 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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.

7. 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.

8. 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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 793-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2018 (fojas 26), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** 96 959,49 m² (99,37% de "el predio") se superpone con el área inscrita en la partida registral N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 47) sobre la cual en un área de 157,93 m² (0.16% de "el predio"), fue cedido en uso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado-SEDAPAL (fojas 49); **ii)** 616,03 m² (0.63% de "el predio"), se encuentra sobre ámbito sin inscripción sin inscripción registral a favor del Estado y se superpone con el "Ecosistema Frágil Lomas Carabayllo"; y; **iii)** 82 703,08 m² (84,76% de "el predio") inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima se superpone con el "Ecosistema Frágil Lomas Carabayllo" reconocido con la Resolución N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013

10. Que, el área de 83 319,11 m² (representa el 85,39% de "el predio"), que se superpone con "Ecosistema Frágil Lomas Carabayllo"; reconocido mediante Resolución N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013, no puede ser materia de compraventa, por cuanto, las autoridades públicas en el ejercicio de sus funciones, deben adoptar medidas de protección de acuerdo a lo señalado en el numeral 99.1 y 99.2 del artículo 99° de la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611¹ y según el artículo 68° de la

¹ 99.1 En el ejercicio de sus funciones, las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles.



RESOLUCIÓN N° 304-2019/SBN-DGPE-SDDI

Constitución Política del Perú el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas.

11. Que, el área de 157,93 m² (representa el 0,16% de "el predio"), forma parte del terreno de 1 921,55 m², cedido en uso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado -SEDAPAL (fojas 49), razón por la cual no es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 3303-2019/SBN-DGPE-SDDI de 9 de noviembre de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 34), se le requirió a "la administrada" la documentación siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica en la que excluya el área que se superpone con el "Ecosistema Frágil Lomas Carabayllo" y el área cedida en uso a SEDAPAL; **ii)** presente documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con "el predio"; **iii)** presente el libro de padrón de asociados; y, **iv)** presente el 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 de "el predio" que ocupan; otorgándosele 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 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 VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del "T.U.O. de la Ley N° 27444".

13. Que, es preciso indicar que "el Oficio" fue notificado en forma personal en las instalaciones de esta Superintendencia el 9 de noviembre de 2018 (fojas 34), a Zenón Alejandro Laureano Cordero, presidente de la "asociación", razón por la cual se tiene por bien notificado. En tal sentido, el plazo otorgado para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 3 de diciembre de 2018.

14. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

15. Que, mediante escrito presentado el 11 de enero de 2019 (S.I. N° 00984-2019) (fojas 38), es decir fuera del plazo otorgado, "la Asociación" pretende subsanar la observación adjuntando diversa documentación, la cual no puede ser evaluado a través de la presente resolución en la medida que ha sido presentada fuera del plazo otorgado;

tomando en cuenta sus características y recursos singulares; y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales.

99.2 Los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto.



debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.



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 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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 346-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0381-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES "CORAZÓN DE JESUS CARABAYLLO"**, representada por su presidente Zenón Alejandro Laureano Cordero, 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. 20.1.1.4



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