



RESOLUCIÓN N° 1130-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 794-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZON DE JESÚS DE CARABAYLLO** representada por **Zenón Alejandro Laureano Cordero**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 410,62 m², ubicado en el Sector Las Lomas, en el 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 del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 11 de julio de 2019 (S.I. N° 23145-2019), la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZON DE JESÚS DE CARABAYLLO** representada por Zenón Alejandro Laureano Cordero (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" y la acumulación de predios N° 14046043 y 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad del representante (fojas 3); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Henry Saul Delgado Ortega en julio de 2019 (fojas 4); **3)** copia simple de la partida N° 13967856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 al 10); **4)** copia simple de la partida N° 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); y, **5)** plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Henry Saul Delgado Ortega en julio de 2019 (Lámina P-01) (fojas 13).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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, 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 -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 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" y el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG").

6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° 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 LPAG"), dispone que: "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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

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 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, 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.

10. Que, en relación a la titularidad del predio y como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N° 952-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2019 (fojas 14), y su ampliación el Informe de Preliminar N° 1087-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2019 (fojas 26), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) 96 907,90 m² (representa el 96.51% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 79304;





RESOLUCIÓN N° 1130-2019/SBN-DGPE-SDDI



- ii) El resto del área 3 502,73 m² (representa el 3.49% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14046043 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 117113;
- iii) Se superpone con las áreas de 1 393,85 m² (representa el 1.39% de “el predio”) y 110,13 m² (representa el 0.11% de un área de 3 782,05 m²) que se encuentran inscritas en la partida registral N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y en proceso de independización mediante título N° 1668197-2019, dichas áreas han sido incorporados al portafolio inmobiliario y se encuentra propuestas para subasta pública con Memorándum de conformidad para venta N° 00069-2019/SBN.
- iv) Se superpone en un área de 82 770,00 m² en ámbito del Ecosistema Frágil denominado “**Loma de Carabayllo 2**”, reconocido mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI de 30 de octubre de 2013, sobre la cual no puede desarrollarse actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal;
- v) El área de 156.32 m² (representa el 0.16% de “el predio”) se encuentra cedido en uso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado-SEDAPAL, mediante Resolución N° 218-2013/SBN-DGPE-SDAPE el 5 de noviembre de 2013; inscrito en la partida N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima;
- vi) Se superpone parcialmente en un área de 374.88 m² con el derecho minero denominado RAGSE de estado: titulado; y,
- vii) se superpone parcialmente con el proceso judicial de prescripción adquisitiva presentada por la Asociación Casa Huerta Villa Nazaret, en trámite.

11. Que, respecto del Ecosistema Frágil denominado “**Loma de Carabayllo**”, el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, al igual que la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, que señala como objetivo general el contribuir con el desarrollo sostenible del país a través de una adecuada gestión del Patrimonio Forestal y de Fauna Silvestre de la Nación.

12. Que, la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 15 de octubre de 2005, en su artículo 99°, primer párrafo 99.1, establece que en el ejercicio de sus funciones, las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características y recursos singulares, y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales, mientras que en su segundo párrafo 99.2, se determina que 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; por otro lado, la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Ley N° 27308, en su artículo 22°, primer párrafo 22.1, prescribe que el Estado adopta medidas especiales que garanticen la protección de las especies de flora y fauna

silvestre que por sus características o situación de vulnerabilidad requieran tal tratamiento; y, su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2001-AG, en su artículo 267°, establece que el Ministerio de Agricultura mediante Resolución Ministerial, a propuesta del INRENA, aprueba la lista de hábitats frágiles o amenazados, las medidas especiales de protección y las regulaciones para su aprovechamiento sostenible, de acuerdo a normas o prácticas internacionales.

13. Que, en el caso concreto, según los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye que el área de 82 770,00 m², se encuentra dentro del ámbito del Ecosistema Frágil denominado “**Loma de Carabaylo**”, por lo que las actividades a realizar en el mismo no deben afectar su cobertura vegetal, por el contrario, deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre que alberga, razones por la que no puede ser objeto de acto de disposición mediante subasta pública por parte de esta Superintendencia.

14. Que, en relación al área de 156.32 m² (representa el 0.16% de “el predio”) que se encuentra cedido en uso a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado-SEDAPAL, sobre esta existe un acto de administración vigente razón por la cual no es un bien de libre disponibilidad.

15. Que, en cuanto a las áreas de 1 393,85 m² y 110,13 m² que se encuentran inscritas en la partida registral N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a favor del Estado, estas se encontraban en proceso de independización mediante título N° 1668197-2019, incorporados al portafolio inmobiliario y propuestas para subasta pública que cuenta con conformidad para su venta¹.

16. 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 D.S. N° 004-2019-JUS—“Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 27 de setiembre de 2019 (fojas 30), en la dirección señalada en su solicitud de venta directa en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019², que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 22 de octubre de 2019**.

18. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no ha presentado documento alguno a fin de subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección, dentro de plazo otorgado, es decir no adjuntó documentación que sustente formalmente la posesión con una antigüedad mayor a 5 años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio” ni reformuló el área materia de interés, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

¹ Resolución N° 956-2019/SBN-DGPE-SDDI de 4 de octubre de 2019 que aprueba la Subasta Pública de los predios inscritos en las partidas registrales N° 14393123 y 14393124 del Registro de predios que se independizaron de la partida matriz N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1130-2019/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, es preciso indicar que mediante Informe Preliminar N° 1256-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2019, se precisó que el área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad es de 16 037,27 m² (15,97% de "el predio") la que no se superpone con áreas dispuestas para Subasta Pública, Loma de Carabayllo ni actos de administración vigentes; lo que deberá considerar "el administrado" de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, adjuntando además la documentación que acredite formalmente su requerimiento.

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 de 2017, el Informe de Brigada N° 1326-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZON DE JESUS DE CARABAYLLO** representada por **Zenón Alejandro Laureano Cordero**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES