

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 306-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de mayo de 2018



VISTO:

El Expediente N° 113-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARCELINO GIANCARLOS ASENCIO HUAMAN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 165 000,00 m², ubicado en el Sector Las 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 mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 8 de febrero de 2018 (S.I. N° 04194-2018), Marcelino Giancarlos Asencio Huamán (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 1148-2016/GDUR-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 30 de mayo de 2016 (fojas 4); **c)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo 2017, Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 8); **d)** copia simple de la escritura pública N° 1578, transferencia de posesión, emitida por la notaria Juan Gustavo Landi

Grillo el 26 de julio de 2017 (fojas 11); e) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Luis Enrique Yamunaque Flores en diciembre de 2015 (fojas 15); f) plano perimétrico, lamina P-01, suscrita por el ingeniero civil Luis Enrique Yamunaque Flores en diciembre de 2015 (fojas 17); y, g) convenio de prestación de asesoría técnica, jurídica y otros servicios para el proyecto vivero forestal de las lomas de Carabayllo (fojas 28).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 "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 -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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de "el predio", emitiéndose el Informe Preliminar N° 351-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2018 (fojas 91), en el que se concluye, entre otros que "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia y cuenta con Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista-PTP, asimismo recae parcialmente (95,10%) sobre Ecosistema Frágil Cobertura Vegetal de las Lomas de Carabayllo y forma parte (94,93%) de la propuesta de creación de Áreas de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima.



RESOLUCION N° 306-2018/SBN-DGPE-SDDI



11. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución y el artículo 48^{o1} de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción registral a favor del Estado.

12. Que, asimismo mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI, las Lomas de Carabayllo han sido reconocidas como Ecosistema Frágil, así como inscritas en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, sobre las cuales no pueden desarrollarse actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal.



13. Que, dada su condición de ecosistema frágil, 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. En consecuencia, ello implicaría establecer una restricción en cuanto a su disposición, previa determinación de la capacidad de uso mayor de la tierra en la cual se encuentren los recursos forestales; dado que las actividades a realizar en el área deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre.



14. Que, sin perjuicio de lo expuesto cabe precisar que de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado y de volver a peticionar “el administrado” la venta directa deberá tener en cuenta además que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar citado en el décimo considerando de la presente resolución “el predio” cuenta con Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista-PTP, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML, la cual prohíbe su ocupación y señala que deberá promoverse proyectos de arborización recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 519-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0331-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2018.

¹ Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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. (...)



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARCELINO GIANCARLOS ASECNCIO HUAMÁN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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



Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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