

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 389-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 338-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CELSO CAMASCCA FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 68 573,86 m², ubicado a la altura del km. 5.0 de la avenida Lomas de Carabaylo, distrito de Carabaylo, 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 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 8 de marzo de 2016 (S.I. N° 05252-2016), **CELSO CAMASCCA FLORES** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de "la Ley" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **b)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP, con sello de entrega del 18 de enero de 2016 (foja 3); **d)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 0204-2012/GDUR/MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, el 26 de enero de 2012 (foja 4); **e)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 1431-2011/GDUR-MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, el 14 de diciembre de 2011 (foja 5); **f)** copia simple de la Declaración Jurada Impuesto Predial – HR y PR, emitido por la Municipalidad de Carabaylo, de los años 2016 y 1995 (foja 7); **g)** plano perimétrico – topográfico de "el predio" suscrito por el Ingeniero Civil Henry Saul Delgado Ortega, de



enero de 2016 (foja 11); **h**) copia simple de la memoria descriptiva de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Henry Saul Delgado Ortega, de enero de 2015 (foja 12); e, **i**) imágenes fotográficas (foja 14).

4. Asimismo, mediante escrito presentado el 9 de marzo de 2016 (S.I. N° 05410-2016) (foja 17), “el administrado” presentó los siguientes documentos: **a**) Certificado de Búsqueda Catastral, emitido por SUNARP, con sello de entrega del 18 de enero de 2016 (foja 18); **b**) Resolución de Gerencia N° 1431-2011/GDUR-MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, el 14 de diciembre de 2011 (foja 19); **c**) Declaración Jurada Impuesto Predial – HR y PR, emitido por la Municipalidad de Carabaylo, de los años 2016 y 2003 (foja 21); y, **d**) copia simple de la Constancia de Posesión N° 0204-20152/GDUR/MDC, emitido por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, el 26 de enero de 2012 (foja 25).

5. 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 1166-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (foja 27), respecto del cual se puede concluir de “el predio” lo siguiente: **i**) se encuentra parcialmente, en un área de 68 241, 61 m² (99,51%) dentro del ámbito de mayor extensión, inscrito a favor de El Estado, en la partida N° 13114406 del Registro de Predios de Lima; y, el saldo de área, 332,25 m² (0,49%), en ámbito que no se encuentra graficado como predio del Estado; **ii**) se superpone en un área de 43 189,56 m² (62,98%) sobre el Ecosistema Frágil denominado “Loma de Carabaylo”, reconocido mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI del 30 octubre de 2013; y, **iii**) cuenta con zonificación denominada **Protección y Tratamiento Paisajista-PTP**, aprobado por Ordenanza 1105-MML del 14 de diciembre de 2007.



RESOLUCIÓN N° 389-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, sin perjuicio de lo señalado en el informe descrito en el considerando precedente, corresponde informar que respecto al Ecosistema Frágil denominado “**Loma de Carabaylo**”, 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, mediante Oficio N° 727-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2015 (foja 41), esta Subdirección requirió al Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, nos informe si existe alguna restricción para realizar cualquier acto de disposición sobre estas áreas; por lo que, SERFOR mediante Oficio N° 371-2015-SERFOR-SG del 1 de junio de 2015 (foja 42), nos remite el Informe Legal N° 125-2015-SERFOR-OGAJ del 27 de mayo de 2015 (foja 43), documentos que se insertan en copia certificada al presente expediente por contener información sobre el Ecosistema Frágil, en el cual se concluye lo siguiente: “*La Ley N° 27308, establece en su artículo 7° una restricción expresa respecto a la utilización de los recursos forestales, toda vez que estos no pueden ser utilizados con fines agropecuarios u otras actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible ya la conservación del recurso forestal, cualquiera sea su ubicación en el territorio nacional, salvo casos determinados por la citada norma y su reglamento; en consecuencia ello implicaría establecer la 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*”. Cabe señalar que a la fecha de la presente Resolución, la Ley N° 27308, se encuentra vigente, considerando que su derogación está condicionada a la vigencia de la Ley Reglamento de la Ley N° 29763 - Ley Forestal y de Fauna Silvestre, la cual se efectuará al día siguiente de la publicación de su Reglamento.



13. Que, en el caso concreto “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual 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; 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.



14. Que, tal como se indicó en el Informe de Brigada descrito en el décimo considerando de la presente resolución, “el predio” se encuentra totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), aprobada con Ordenanza N° 1105-MML la cual establece en su artículo 8° que prohíbe la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como la de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos

Humanos, precisando además que en estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

15. Que, corre a fojas 1 el escrito presentado el 8 de marzo de 2016 (S.I. N° 05252-2016), en el cual “el administrado” señala que viene haciendo uso de “el predio” para fines de vivienda, continúa, pacífica y permanente desde el año 1995; lo que también consta en la Declaración Jurada de Autovaluo – PR del año 2016 presentada (foja 22). En tal sentido, de los aludidos documentos se colige que “el administrado” viene destinando “el predio” para los fines de vivienda.



16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el administrado” viene destinando “el predio” para los fines de vivienda, evidenciándose que el uso para el cual lo destina actualmente es incompatible con la zonificación vigente, en la cual sólo se permite única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista, protección y seguridad física y no actividades urbanas con fines de vivienda; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, tal como se indicó en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

17. Que, obra a fojas 39, el Oficio N° 2146-2016/SBN-DGPE.SDDI del 27 de setiembre de 2016, notificado bajo puerta el 29 de setiembre de 2016, según consta en Acta de Notificación N° 148173 (foja 38), mediante el cual se solicitó a “el administrado” la presentación de documentación que acredite la causal invocada para sustentar su pedido de venta directa; observación que a la fecha de la presente Resolución no ha sido subsanada, según consta en el reporte obtenido del Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia (foja 45); no obstante ello, dado que la solicitud de “el administrado” resulta improcedente, carece de sentido pronunciarse al respecto.



18. Que corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe Técnico Legal N° 487-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CELSO CAMASCCA FLORES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Poner en conocimiento la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.6



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