



RESOLUCIÓN N° 498-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 035-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **SEGUNDO RAFAEL GODOS CIENFUEGOS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 34,568.61 m², ubicado en el Lote 12 de la Manzana "M" del Centro Poblado Las Piedritas, distrito de Carabaylo, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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, como antecedentes al pedido de venta directa que ha originado el presente procedimiento administrativo, cabe precisar que, mediante escrito del 25 de junio de 2012 (S.I N° 10251-2012), **SEGUNDO RAFAEL GODOS CIENFUEGOS** (en adelante, "el administrado") solicitó la venta directa de un predio con un área de 195,849.32 m², ubicado en el Lote 12 de la Manzana "M" del Centro Poblado Las Piedritas, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima (fojas 36 a 38). Para tal efecto, en esa oportunidad, "el administrado" presentó la documentación siguiente: **a)** Copia simple del escrito de fecha 10 de enero de 1995 presentado por "el administrado" ante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura (fojas 39); **b)** copia simple de la ocurrencia policial N° 613 de fecha 15 de agosto de 2007 extendida por la Comisaría de Zapallal (fojas 40); **c)** copia simple del Informe N° 189-

2008/HOTA/SCHU/GDUR de fecha 18 de agosto de 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 41 a 42); **d**) copia simple de la boleta de venta de fecha 03 de noviembre de 2006 emitida por EDELNOR S.A.A. (fojas 43); **e**) copia simple del contrato no regular de suministro eléctrico N° 1983910 de fecha 23 de noviembre de 2006 (fojas 44 a 48); **f**) copia simple de la solicitud de servicio eléctrico de fecha 23 de noviembre de 2006 (fojas 49); **g**) copia simple del recibo de pago de energía eléctrica EDELNOR del mes de mayo de 2010 (fojas 50); **h**) copia simple de la Carta N° 54-2008-SCHU-GDUR/MDC de fecha 21 de abril de 2008 y anexo emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 51 y 52); **i**) copia simple del certificado de búsqueda catastral de fecha 31 de mayo de 2010 emitido por los Registros Públicos de Lima (fojas 53); **j**) copia legalizada del plano perimétrico y de ubicación del predio de 195,849.32 m2 de julio de 2008 (fojas 54); **k**) copia legalizada de la memoria descriptiva del predio de 195,849.32 m2 de julio de 2008 (fojas 55), y; **l**) seis (06) tomas fotográficas del predio de 195,849.32 m2 (fojas 56 a 58).



4. Que, el pedido de venta directa del 25 de junio de 2012 fue atendido mediante Oficio N° 1261-2012/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2012 (fojas 59), informándole a "el administrado" que su solicitud no podía ser atendida dado que la mayor extensión del predio de 195,849.32 m2 no se encontraba bajo la administración de esta Superintendencia; acto administrativo que, habiendo "el administrado" interpuesto recurso de reconsideración contra el mismo, fue confirmado mediante Oficio N° 1548-2012/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2012 indicándole que no podía ser atendido su pedido dado que el 88% del predio de 195,849.32 m2 era de propiedad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 1.4% del mismo se superponía con el área correspondiente al Centro Poblado Las Piedritas de Las Lomas de Carabayllo y el 10.6% restante requería acciones de saneamiento físico legal para la primera inscripción de dominio a favor del Estado; dándose por concluido dicho procedimiento administrativo.



5. Que, mediante escrito del 09 de enero de 2015 (S.I N° 00445-2015), "el administrado" reitera la solicitud de venta directa del predio de 195,849.32 m2, ubicado en el Lote 12 de la Manzana "M" del Centro Poblado Las Piedritas, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, señalando que los medios probatorios, entre ellos la documentación técnica, que sustentan su pedido se encuentran adjuntados a su solicitud del 25 de junio de 2012, para lo cual solicita la acumulación de dicho expediente a su pedido actual (fojas 1 a 4),.




6. 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") y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de "el Reglamento", como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

7. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".


8. 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

RESOLUCIÓN N° 498-2016/SBN-DGPE-SDDI




computados a partir del día siguiente de su notificación, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementó la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

9. 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.



10. 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.

11. 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.



12. 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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

13. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "el administrado", se emitió el Informe de Brigada N° 246-2015/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2015 (fojas 5 y 6), complementado con el Informe de Brigada N° 539-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2015 (fojas 33); mediante el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 195,849.32 m² se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° 43733761 (en área de mayor extensión) Oficina Registral de Lima, área que ha sido revertido a favor del Estado según Resoluciones N° 833-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04-12-2014 y 17-01-2015 respectivamente, encontrándose a la fecha pendiente de inscripción registral, con un área de 170,479.65 m², representa el 87.04 % del total de área.
- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° P01291352 (en área de mayor extensión) con Registro SNABIP 14736 con CUS 38990 del

libro de Lima, de la Oficina Registral de Lima a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, destinado a uso de servicios comunales, con un área de 979.72 m², representa el 0.50 % del total de área.

- Parcialmente se superpone con el predio inscrito en la Partida N° P01291308 (en área de mayor extensión) con Registro SINABIP 14773 y CUS 39027 del libro de Lima, de la Oficina Registral de Lima a favor de COFOPRI, el mismo que se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Carabayllo, con un área de 668.36 m², representa el 0.34 % del total de área.
- Parcialmente se superpone con un área destinada a comercio del centro poblado las piedritas, según la base gráfica de SUNARP que dispone esta Superintendencia a manera de consulta, se verificó que esta área se encuentra inscrito en la Partida N° P01290975 a favor de COFOPRI con un área de 1,832.51 m², representa el 0.94 % del total de área.
- El saldo de área (21,889.08 m²) se encuentra en área sin inscripción a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), representa el 11.18 % del total de área.



(...)

14. Que, cabe precisar que el original del escrito del 25 de junio de 2012 y sus anexos (S.I. N° 10251-2012) fueron incorporados al presente procedimiento administrativo por haberlo dispuesto así esta Subdirección mediante Memorando N° 907-2015/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2015 (fojas 35).

15. Que, en virtud de la normativa glosada en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección, como parte de la etapa de calificación formal de la documentación presentada por “el administrado”, le informó a éste último, mediante Oficio N° 726-2015/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2015 (fojas 60), lo siguiente:



(...)

Cabe señalar que de la evaluación técnica realizada a la documentación presentada y de la comparación gráfica catastral con que cuenta esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, esta Subdirección ha determinado que el 80.68% del área (158,010.15 m²) solicitada en venta directa, se encuentra ubicado en el ámbito de “Lomas de Carabayllo” según Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI del 30 de octubre del 2013, por lo que a fin de continuar con el trámite de venta se está requiriendo información al Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR a fin que nos informe si existe alguna restricción para realizar cualquier acto de disposición sobre éste.

(...)

16. Que, a fin de evaluar correctamente la solicitud de “el administrado”, mediante Oficio N° 727-2015/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2015 (fojas 61), esta Subdirección dirigió un pedido de requerimiento de información al Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR (en adelante, “el SERFOR”), solicitándole informe si existe alguna restricción para realizar cualquier acto de disposición sobre el predio de 158,010.15 m².



17. Que, mediante escrito del 14 de mayo de 2015 (S.I. N° 11040-2015), “el administrado”, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de la declaración jurada del año 2015 emitida el 12 de mayo de 2015 por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 65 y 66); **b)** copias simples de los recibos de pago de arbitrios de los años 2011 al 2015 de fechas 12 de mayo de 2015 emitidos por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 67 al 69), y; **c)** copia legalizada de la constancia de posesión de lote de terreno de fecha 17 de marzo de 2001 emitida por la Oficina de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 70).

18. Que, mediante Oficio N° 371-2015-SERFOR-SG del 01 de junio de 2015 (S.I. N° 12673-2015), la Secretaría General de “el SERFOR”, atendiendo al requerimiento de información formulado mediante el oficio indicado en el considerando décimo sexto de la presente resolución, remite a esta Subdirección el Informe Legal N° 125-2015-SERFOR-OGAJ emitido por su Oficina General de Asesoría Jurídica, mediante el cual se concluye



RESOLUCIÓN N° 498-2016/SBN-DGPE-SDDI

que, habiendo una restricción expresa respecto a la utilización de los recursos forestales tal cual lo dispone el artículo 7° de la Ley N° 27308, que aprueba la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, ello también implicaría una restricción en cuanto a la disposición del predio, 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 (fojas 71 a 73).

19. Que, tomando en cuenta el oficio de respuesta indicado en el considerando anterior, como parte de la calificación formal de la documentación presentada por "el administrado" en el procedimiento administrativo y a fin de actualizar la evaluación técnica de dicha documentación, se emitió el Informe de Brigada N° 183-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2016 (fojas 75 y 76); mediante el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 Del terreno eriazo que solicita el administrado se observó lo siguiente:

- 170 479,85 m² que representa el 87,04 % dentro del predio inscrito en la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, sede Lima, con registro SINABIP N° 135 - Lima, (CUS 41279), a nombre del Estado.
- 21 889,08 m² que representa el 11,18 % sin inscripción registral.
- 3 480,59 m². que representa el 1,78%, no se debe considerar por que recae dentro de centro poblado Las Piedritas, ocupando los siguientes lotes:
 - 979,72 m² que representa el 0,50% dentro de servicios comunales (mz: "Q", lote 2) con partida registral N° P01291352, a nombre del Estado.
 - 1 832,51 m² lo que representa el 0,94% dentro de área destinada a comercio (mz: "Q", lote 3) con partida registral N° P01290975, a nombre del COFOPRI.
 - 668,36 m² lo que representa el 0,34% dentro de área destinada a comercio (mz: "L", lote 14) con partida registral N° P01291308, a nombre del COFOPRI.

4.2 La Zonificación del predio está al 98,22% en PTP Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de zonificación General de Lima Metropolitana al 2010, distrito de Carabayllo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1105-MML publicado el 13-12-2007, y el 1,78 % se encuentra en zonificación RDM Residencial densidad media, que corresponde al área del centro poblado Las Piedritas.

4.3 De la base temática del Ministerio de Agricultura se encuentra Ecosistemas Frágiles - Las Lomas de Carabayllo, aprobada mediante resolución Ministerial N° 429-2013-MIMAGRI, con un área de 158 010,15 m² que representa el 80,68%, lo cual indica que no pueden ser utilizados con fines agropecuarios u otras actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal, (esta área recae a su vez sobre zonificación PTP).

4.4 Del pedido del administrado a emplear "el predio" en parte a vivienda, en parte a plantaciones agrícolas y en parte a explotación turística como reserva paisajística, se debe aclarar que el área resultante del análisis realizado con las base de zonificación (PTP) y de ecosistemas frágiles se redujo el área con zonificación PTP a 34 358,61 m², lo que representa el 17,54% del área solicitada,



que según ordenanza: "en estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física", lo cual no es concordante con vivienda que indica el administrado.

4.5 según las imágenes referenciales del Google Earth de los años 2002 y 2003 no se observa ocupación del predio, en imagen del año 2009 se observa en la parte baja del predio los agujeros para realizar las plantaciones en un área aproximada de 15 000 m², en imágenes del año 2011 el área se incrementa a 20 000 m²; según las fotografías del Street View de octubre 2013 el predio tiene una cerca de alambre de púas, con dos casas prefabricadas y con una pequeña área sembrada únicamente.

(...)"

20. Que, en virtud de la normativa glosada en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación enumerada en el tercer considerando, requiriéndole a "el administrado", mediante Oficio N° 412-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2016 (en adelante "el oficio") (fojas 80 y 81), lo siguiente:

"(...)"

En tal sentido, de la calificación de su solicitud se advierte que su representada ha omitido consignar la causal que sustenta su pedido de venta directa, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA¹, debiendo para ello presentar la documentación siguiente:

1. Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa.
2. Para el supuesto de venta directa sustentado en el literal a), debe presentar la copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario -CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público mediante el cual se acredite que su propiedad colinda con el predio del Estado que pretende comprar.
3. Para el caso de la venta directa sustentado en el literal b), debe presentar copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución o sus antecedentes debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.
4. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

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:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas del Estado.
- 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.
- d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o, en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- f) Otros supuestos regulados en casos especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

RESOLUCIÓN N° 498-2016/SBN-DGPE-SDDI



- i) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

- Asimismo, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

5. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
6. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal e), debe presentar copia literal de la partida o Certificado Registral Inmobiliario - CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado, y el Certificado de Parámetros urbanísticos y edificación o el Certificado de Zonificación y vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

De la revisión de la documentación que obra en autos, y habiéndose realizado la comparación gráfica del plano presentado con la base gráfica catastral con que cuenta esta Superintendencia, se advierte -entre otros- respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1 Del terreno eriaz que solicita el administrado se observó lo siguiente:

- 170 479,85 m² que representa el 87,04 % dentro del predio inscrito en la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, sede Lima, con registro SINABIP N° 135 -Lima, (CUS 41279), a nombre del Estado.
- 21 889,08 m² que representa el 11,18 % sin inscripción registral.
- 3 480,59 m². que representa el 1,78%, no se debe considerar por que recae dentro de centro poblado Las Piedritas, ocupando los siguientes lotes:
 - 979,72 m² que representa el 0,50% dentro de servicios comunales (mz: "Q", lote 2) con partida registral N° P01291352, a nombre del Estado.
 - 1 832,51 m² lo que representa el 0,94% dentro de área destinada a comercio (mz: "Q", lote 3) con partida registral N° P01290975, a nombre del COFOPRI.
 - 668,36 m² lo que representa el 0,34% dentro de área destinada a comercio (mz: "L", lote 14) con partida registral N° P01291308, a nombre del COFOPRI.

- 4.2 La Zonificación del predio está al 98.22% en PTP Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de zonificación General de Lima Metropolitana al 2010, distrito de Carabaylo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1105-MML publicado el 13-12-2007, y el 1.78 % se encuentra en zonificación RDM Residencial densidad media, que corresponde al área del centro poblado Las Piedritas.
- 4.3 De la base temática del Ministerio de Agricultura se encuentra Ecosistemas Frágiles – Las Lomas de Carabaylo, aprobada mediante resolución Ministerial N° 429-2013-MIMAGRI, con un área de 158 010,15 m² que representa el 80.68%, **lo cual indica que no pueden ser utilizados con fines agropecuarios u otras actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal**, (esta área recae a su vez sobre zonificación PTP).
- 4.4 Del pedido del administrado a emplear "el predio" **en parte a vivienda , en parte a plantaciones agrícolas y en parte a explotación turística como reserva paisajística**, se debe aclarar que el área resultante del análisis realizado con las base de zonificación (PTP) y de ecosistemas frágiles se redujo el área con zonificación PTP a 34 358,61 m², lo que representa el 17.54% del área solicitada, que según ordenanza: "en estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física", lo cual no es concordante con vivienda que indica el administrado.
- 4.5 según las imágenes referenciales del Google Earth de los años 2002 y 2003 no se observa ocupación del predio, en imagen del año 2009 se observa en la parte baja del predio los agujeros para realizar las plantaciones en un área aproximada de 15 000 m², en imágenes del año 2011 el área se incrementa a 20 000 m²; según las fotografías del Street View de octubre 2013 el predio tiene una cerca de alambre de púas, con dos casas prefabricadas y con una pequeña área sembrada únicamente.

(...)"

Al respecto, se advierte que un área de **158 010,15 m², que representa el 80.68 %**, de "el predio" es reconocido como la Loma Carabaylo - Ecosistema Frágil, según la Resolución Ministerial N° 0429-MINAGRI del 30 de octubre de 2015, asimismo, el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre –SERFOR, mediante Informe Legal N° 125-2015-SERFOR-OGAJ del 27 de mayo de 2015, se pronunció señalado: " (...) una restricción expresa 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 y la conservación del recurso forestal cualquiera sea su ubicación en el territorio nacional (...)" de acuerdo al artículo 7° de la Ley N° 27308 - Ley Forestal y de Fauna Silvestre.

Respecto al área de **3 480,59 m², que representa el 1.78 %** no debe ser considerado como un área de libre disponibilidad porque: i) 979.72 m² que representa el 0.50% constituye un bien estatal de dominio público, pese que se declaró la extinción de la afectación en uso, en virtud a la Resolución N° 040-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de febrero de 2014, de acuerdo a la partida P01291352; ii) 1 832.51 m² que representa el 0.94% se encuentra inscrito a nombre de COFOPRI, asimismo recae dentro del Centro poblado las Piedritas, de acuerdo a la partida P01290975; iii) 636.36 m² que representa el 0.94%, se encuentra afectada en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Carabaylo para que lo destine a Parque, de acuerdo a la Partida N° P01291308).

En tal sentido, deberá excluir las áreas señaladas en el párrafo precedente que representa el 82.46 % y que no son de libre disponibilidad; y, de ser el caso, deberá presentar nueva documentación técnica que sea concordante con el área de 34 358.61 m² que representa el 17.54% de "el predio", el cual se encuentra con zonificación PTP según la Ordenanza Municipal N° 1105-MML publicado el 13 de diciembre de 2007, el mismo que en su artículo 8° indica lo siguiente: "prohibir 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. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección seguridad física", por lo que deberá reformular su pedido sobre el área disponible de 34 358.61 m², teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, para lo cual deberá presentar:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado; y,

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil)**, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que

RESOLUCIÓN N° 498-2016/SBN-DGPE-SDDI

subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)

21. Que, de la revisión de “el oficio” se puede inferir básicamente tres observaciones concretas a la solicitud de “el administrado”: **1)** indicar la causal en la que fundamenta la solicitud de venta directa; **2)** presentar la documentación exigida de acuerdo a la causal invocada (precisada en el mismo oficio), la misma que debe ser remitida en copias fedateadas, autenticadas, legalizadas o certificadas y que debe guardar correspondencia indubitable con el predio, y; **3)** cumpla con reformular su pedido de venta directa sobre el área disponible de 34 358.61 m², la cual representa el 17.54% del predio de 195,849.32 m², debiendo adjuntar la documentación técnica señalada en el oficio en mención (plano perimétrico, plano de ubicación y memoria descriptiva del predio).

22. Que, corresponde precisar que “el oficio” fue notificado el 14 de marzo de 2016 en el domicilio consignado en su solicitud del 14 de mayo de 2015 S.I. N° 11040-2015 por “el administrado” habiendo sido recibido por este, conforme consta en “el oficio”, conforme consta en “el Oficio” (fojas 52), motivo por el cual el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 05 de abril de 2016.

23. Que, mediante escrito del 04 de abril de 2016 (S.I. N° 08133-2016), “el administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas en su solicitud por esta Subdirección, adjuntando la documentación siguiente (fojas 82 a 85): **a)** Carta N° 211-2016/SGOHU-GDU-MDPP del 1 de abril de 2016 emitida por la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 86); **b)** memoria descriptiva de “el predio” del 1 de abril de 2016 (fojas 87 y 88); **c)** plano de ubicación y localización de “el predio” de marzo de 2016 (fojas 89 y 90), y; **d)** plano perimétrico de “el predio” de marzo de 2016 (fojas 91 y 92).

24. Que, atendiendo al escrito de subsanación descrito en el considerando vigésimo cuarto, corresponde determinar si “el administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante el oficio señalado en el considerando vigésimo primero de la presente resolución. Siendo así, se advierte que:

24.1 Respetto de la primera observación:

“El administrado” precisa que sustenta su pedido de venta directa en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”; razón por la cual, cumplió en subsanar la primera observación.

24.2 Respetto de la segunda observación

Al haber precisado "el administrado" que su pedido de venta directa se sustenta en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", corresponde evaluar si cumplió en acreditar documentalmente el ejercicio de posesión sobre "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

Al respecto, el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente -calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

Por tanto, de la documentación presentada por "el administrado" se advierte que:

24.2.1 Respecto de la copia simple del escrito de fecha 10 de enero de 1995 presentado por "el administrado" ante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura (fojas 39), la copia simple de la ocurrencia policial N° 613 de fecha 15 de agosto de 2007 extendida por la Comisaría de Zapallal (fojas 40), la copia simple del Informe N° 189-2008/HOTA/SCHU/GDUR de fecha 18 de agosto de 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 41 a 42) y la copia simple de la Carta N° 51-2008-SCHU-GDUR/MDC de fecha 21 de abril de 2008 y anexo emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 51 y 52) – documentos a que hace referencia en su escrito de subsanación del 04 de abril de 2016 que fueron presentados conjuntamente con su escrito del 25 de junio de 2012 (S.I N° 10251-2012) – es de señalar que dichos documentos han sido presentados en copias simples y no en copias fedateadas, autenticadas, legalizadas o certificadas, las cuales se exigen de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN". No obstante, si bien dichos documentos han sido emitidos con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, sin embargo, de su contenido se desprende que estas señalan áreas menores, las mismas que no hacen factible la correspondencia indubitable con "el predio".

24.2.2 Respecto de la copia simple de la boleta de venta de fecha 03 de noviembre de 2006 emitida por EDELNOR S.A.A. (fojas 43), la copia simple del contrato no regular de suministro eléctrico N° 1983910 de fecha 23 de noviembre de 2006 (fojas 44 a 48), la solicitud de servicio eléctrico de fecha 23 de noviembre de 2006 (fojas 49) y la copia simple del recibo de pago de energía eléctrica EDELNOR del mes de mayo de 2010 (fojas 50) – documentos a que hace referencia igualmente en su escrito de subsanación del 04 de abril de 2016 y que fueron presentados en copias simples conjuntamente con su escrito del 25 de junio de 2012 (S.I N° 10251-2012) –, los mismos no constituyen documentos emitidos por entidad pública (fueron emitidos por empresa privada) que acrediten la posesión de "el predio" a





RESOLUCIÓN N° 498-2016/SBN-DGPE-SDDI

favor de "el administrado".



24.2.3 Respecto de las copias simple de la declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) del año 2015 emitida por la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 65 y 66) y los recibos de arbitrios cancelados el año 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, no han sido presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, las cuales se exigen de conformidad al literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN". Sin perjuicio de lo expuesto, es de señalar que dichos documentos no se puede determinar de manera indubitable que correspondan a "el predio".



24.2.4 Por su parte, la copia legalizada de la constancia de posesión de "el predio" del 17 de marzo de 2001 emitida por la Oficina de Participación Vecinal de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (fojas 70), no ubica al mismo dentro de la jurisdicción de Carabaylo.

En ese sentido, "el administrado" no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

24.3 Respecto de la tercera observación:

Del texto del escrito del 4 de abril de 2016 (S.I N° 08133-2016) "el administrado", reformula su pedido de venta directa sobre el área de 34 358.61 m², adjuntando lo siguiente: **i) Memoria Descriptiva; ii) Plano de ubicación –Localización, y; iii) Plano Perimétrico.**

En tal sentido, a fin de determinar la correspondencia de la documentación enumerada en el párrafo precedente, esta Subdirección mediante Informe de Brigada N° 515-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2016 (fojas 93), determinó lo siguiente:

(...)

4.1 *El predio materia de venta directa cuenta con inscripción registral a favor del Estado, en un área de 32 591.80 m² que representa el 94,86 %, dentro de un predio de área mayor inscrito en la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, sede Lima, con registro SINABIP N° 135 -Lima, (CUS 41279).*

Esta área a su vez se encuentra en zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de Zonificación del distrito de Carabaylo con ordenanza N° 1105-MML., publicada el 13-12-2007.

- Del área inscrita un área de 13 787,25 m² que representa el 40,13%, se encuentra dentro de los Ecosistemas Frágiles – Lomas de Carabaylo, aprobada mediante R.M. N° 0429-2013-MIMAGRI. lo cual indica que no pueden ser utilizados con fines



agropecuarios u otras actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal.

- Quedando un área de 18 804,55 m², que representa el 54,73 % en la parte baja del predio, únicamente con zonificación PTP. (en estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física).

4.2 El área restante de 1 766,81 m² que representa el 5,14 % recae dentro de Centro Poblado Las Piedritas, titulado por COFOPRI, con Plano de Titulación - PTL-02040-COFOPRI-2002-GDRP, ocupando parte de las áreas verdes y la vía pública, que son bienes de dominio público.

4.3 según las imágenes referenciales del Google Earth y las fotografías del Street View al año 2013 no se observa ocupación del predio, salvo los agujeros realizados en el cerro el año 2009 para realizar plantaciones, lo cual no es concordante con la causal "D" que indica el administrado, donde si se observa ocupación es en el lote colindante lado izquierdo, con dos casitas prefabricadas con áreas sembradas".

Al respecto, si bien es cierto "el administrado" ha cumplido con reformular su pedido de venta directa sobre el área de 34 358.61 m²; no obstante ello, persiste la superposición de "el predio" en un 94.86% con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 43733761, el cual a su vez cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP. Asimismo, se advierte que un 40.13% se encuentra dentro de Los Ecosistemas Frágiles – Las Lomas de Carabayllo.

Respecto del área restante que corresponde al 5,14 % de "el predio" se advierte que se superpone con un predio del Centro Poblado Las Piedritas, titulado por COFOPRI.

De lo expuesto, se concluye que "el administrado" no ha subsanado la tercera observación.

25. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que "el administrado" no subsanó con lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquellos únicamente subsanó una de las tres observaciones advertidas, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio" N° 412-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2016; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas.

26. Que, mediante el escrito de 25 de julio de 2016 (S.I N° 19642-2016), "el administrado", pretende subsanar lo solicitado en "el oficio", adjuntando los siguientes documentos: **i)** copia de su DNI (foja 1139); **ii)** Memoria Descriptiva de marzo de 2016, suscrito por Felix Villanueva Pante (foja114); **iii)** Plano de ubicación - Localización de marzo de 2016 suscrito por Felix Villanueva Pante (foja 116); **iv)** copia de la (S.I N° 08133-2016) del 4 de abril de 2016 (Fojas 117 al 121); copia de la (S.I N° 00445-2015) del 9 de enero de 2015 (Fojas 122 al 126); **v)** copia de la (S.I N° 11040-2015) del 14 de mayo de 2015 (Fojas 127); copia de la (S.I N° 22835-2013) del 5 de diciembre de 2013 (Fojas 128 y 129); y, **vi)** copia de la (S.I N° 16005-2012) del 3 de octubre de 2012 (Fojas 130 al 143).

27. Que, en atención a lo expuesto, queda demostrado que "el administrado" pretende subsanar las observaciones encontradas a su solicitud de venta directa a través de los documentos descritos en el párrafo precedente; sin embargo, éstos fueron presentados fuera del plazo otorgado en "el Oficio"; en ese sentido, se prescindirá de pronunciarse sobre éstos.



RESOLUCIÓN N° 498-2016/SBN-DGPE-SDDI

28. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; 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; la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 0586 -016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **SEGUNDO RAFAEL GODOS CIENFUEGOS** por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2°.- Poner en conocimiento, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



Maria Rosa Quintanilla Larico
Arq. **MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales