



RESOLUCIÓN N° 505-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 321-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ LUÍS SERRA NOLE** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 7 344,86 m², ubicada en los lotes 14 y 21 de la Mz. A en la Asociación Agrícola y Criadores – AA.HH. Jesús de Nazareth, en el sector Lomas de Carabayllo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral n.° 13567261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral n.° IX – Sede Lima, con CUS n.° 95006, 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, modificado por el Decreto Supremo n.° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo n.° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo n.° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, 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 27 de abril de 2017 (S.I. n.° 13199-2017), José Luis Serra Nole (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: a) copia legalizada de su




documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia legalizada de la constancia de posesión S.B. n.º 00880-2016/GDUR/MDC emitida el 21 de abril de 2016 por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de Carabaylo (fojas 4); **c)** declaración del impuesto predial (formulario HR y PR) del año 2010 emitido el 26 de abril de 2017 por la Municipalidad Distrital de Carabaylo (fojas 5); **d)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro en abril de 2017 (fojas 7); **e)** copia literal de la partida registral n.º 13249126 emitida el 21 de abril de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **f)** 3 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 19); **g)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Milton Edward Villacorta Castro en abril de 2017 (fojas 22); y **h)** un CD-ROM (fojas 23).



4. Que, mediante escrito presentado el 11 de julio de 2017 (S.I. n.º 22283-2017), "el administrado" señala, entre otros, que el uso que le viene dando a "el predio" es para realizar actividades de vivienda y actividades comerciales, como la de artesanía. Además, señala que representa a Miguel Ángel Huarcaya Tapia, Luis Alberto Quintero Cueva, Jose Ángel Quintero Cueva, Jorge Cancio Vásquez Soto y Jeremías Monsefu Villoslada (fojas 24).


5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º 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.º 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva n.º 006-2014/SBN").

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



7. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva n.º 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 citada Directiva

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.




9. Que, el numeral 5.2) de "la Directiva n.º 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.


10. 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

RESOLUCIÓN N° 505-2017/SBN-DGPE-SDDI


por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva n.° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. 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 de Brigada n.° 905-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2017 (fojas 27), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito favor del Estado en la Partida Registral n.° 13567261 del Registro de Predios de Lima (fojas 30); ii) cuenta con zonificación de "Otros Usos" (OU) – Relleno Sanitario de conformidad con el plano de zonificación aprobado mediante la Ordenanza n.° 1105-MML del 14 de diciembre de 2007; iii) se encuentra a menos de mil (1 000) metros del relleno sanitario denominado "El Zapallal"; y, iv) el área de 2 326,99 m² que representa el 31.68%, se superpone con el Ecosistema Frágil Lomas de Carabayllo, reconocido por la Resolución Ministerial n.° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013.



12. Que, respecto al 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.



13. Que, en atención al Oficio n.° 727-2015/SBN-DGPE-SDDI emitido por esta Subdirección el 1 de abril de 2015 (foja 35), el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, a través del Oficio n.° 371-2015-SERFOR-SG del 1 de junio de 2015 (foja 36), nos remite el Informe Legal n.° 125-2015-SERFOR-OGAJ del 27 de mayo de 2015 (foja 37), documentos que se insertan en copia fedateada al presente expediente por contener información sobre el Ecosistema Frágil, en el cual se concluye, entre otros, 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*".

14. Que, en el caso en 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 de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que

deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

15. Que, mediante el escrito detallado en el cuarto considerando de la presente resolución “el administrado” señala que usa “el predio” para vivienda, así como para realizar actividades comerciales (fojas 24).

16. Que, tal como se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” se encuentra en la zona de equipamiento denominada “Otros Usos” (OU), cuyo uso del suelo está destinado fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados, que para el presente caso el plano de zonificación aprobado mediante la referida ordenanza n.º 1105 ha determinado que su finalidad será la de Relleno Sanitario¹; con lo cual podemos advertir que en las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda o actividades comerciales, conforme lo establece el numeral 7) del artículo 101º del D.S. n.º 022-2016-VIVIENDA - “Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible”² concordado con el artículo 71º del D.S. n.º 057-2004-PCM - “Reglamento de la Ley n.º 27314 – Ley General de Residuos Sólidos”³ (en adelante “el Reglamento de Residuos Sólidos”). Cabe precisar, que este último dispositivo legal se encuentra vigente, considerando que su derogación está condicionada a la vigencia del Reglamento del “Decreto Legislativo n.º 1278 – Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión de Residuos Sólidos”, lo cual se llevara a cabo al día siguiente de su publicación.

17. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo quinto y décimo sexto considerando de la presente resolución, al haber quedado demostrado que “el predio” se encuentra dentro de la zona de equipamiento denominada Otros Usos – “OU” – Relleno Sanitario, la cual resulta incompatible con el uso de vivienda y actividades comerciales que “el administrado” ha manifestado viene destinando; razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, tal como se indicó en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la pretensión principal, por ser incompatible la zonificación establecida con el uso que le viene dando a “el predio”, corresponde declarar improcedente el pedido de inspección, en la medida que ésta constituye una pretensión accesoría que sólo preexistirá de encontrarse en curso el presente procedimiento.

19. Que, toda vez que “el administrado” señala que viene ejerciendo posesión en “el predio”, y en la medida que, mediante el numeral iii) del informe de brigada detallado en el décimo primer considerando de la presente resolución, se determinó que esta posesión se encuentra a menos de mil metros del relleno sanitario denominado “El Zapallal”, esta Subdirección estima por conveniente poner en conocimiento a las entidades competentes a fin de que evalúen las acciones de sus competencias, de

¹ Ley n.º 27314 – Ley General de Residuos Sólidos

(...)
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

(...)
Décima - Definición de términos

Las siguientes definiciones son aplicables en el ámbito de la presente Ley

(...)
16. RELLENO SANITARIO
Instalación destinada a la disposición sanitaria y ambientalmente segura de los residuos sólidos en la superficie o bajo tierra, basados en los principios y métodos de la ingeniería sanitaria y ambiental.

² Otros Usos o Usos Especiales (OU) Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificaciónes resultantes de los proyectos respectivos

³ Artículo 71 - Publicación de listado de áreas para infraestructura

Las municipalidades provinciales deben establecer, publicar y mantener actualizada la zonificación en donde es permitida la instalación de las infraestructuras de residuos, de conformidad con los planes provinciales de gestión integral de residuos y los criterios indicados en el artículo 66 del Reglamento



RESOLUCIÓN N° 505-2017/SBN-DGPE-SDDI

conformidad con lo señalado en el literal b) del numeral 4) del artículo 69° del "Reglamento de Residuos Sólidos"⁴.



20. 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo n.° 022-2016-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, Constitución Política del Perú, Ley n.° 27308, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre aprobada mediante z, la Directiva n.° 006-2014/SBN, la Resolución n.° 060-2017/SBN-SG del 25 de julio de 2017, el Informe de Brigada Informe n.° 1020-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2017 y el Informe Técnico Legal n.° 629-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el administrado José Luis Serra Nole, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-

POI 5218



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

⁴ b) Rellenos sanitarios y rellenos de seguridad

- Deberán ubicarse a una distancia no menor de mil (1000) metros de poblaciones así como de granjas porcinas, avícolas, entre otras;
Por excepción y de acuerdo a lo que establezca el respectivo Estudio de Impacto Ambiental, la DIGESA podrá autorizar distancias menores o exigir distancias mayores, sobre la base de los potenciales riesgos para la salud o la seguridad de la población, que pueda generar el relleno sanitario o relleno de seguridad