

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 740-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de noviembre de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N.º 458-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES Y CRIADORES JESUS DE NAZARETH**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 53 143,52 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del Km 34.50 margen derecho de la carretera Panamericana Norte ruta Lima – Ancón, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, que parcialmente forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 13567261 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N.º 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N.º 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N.º 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.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 7 de agosto de 2015 (S.I. N° 18102-2015), la **ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES Y CRIADORES JESUS DE NAZARETH**, representada por su presidente Ruth Esther Cotrina Sanchez, (en adelante "la

Asociación”), 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 simple del documento nacional de identidad de Ruth Esther Cotrina Sanchez (fojas 4); **b)** copia simple de la Carta N.º 970-2014-SCHU-GDUR/MDC emitida el 28 de agosto de 2014 por la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 5); **c)** copia fedateada de la memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito en mayo de 2014 por el ingeniero civil Percy Alvarez Villar (fojas 8); **d)** copia fedateada del plano perimétrico suscrito en mayo de 2014 por el ingeniero civil Percy Alvarez Villar (fojas 10); **e)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 8 de enero de 2015 por la Oficina Registral de Lima (fojas 14); **f)** copia simple de la constancia de posesión emitida el 27 de febrero de 1997 por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 16); **g)** copia simple del impuesto predial del periodo 1991 (formulario HR y PR) de Ruth Esther Cotrina Sanchez recibido el 6 de agosto de 1996 por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 17); y, **h)** copia simple del pago impuesto predial del periodo de 1996 y 1997 realizado por Ruth Esther Cotrina Sanchez ante la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 11 de julio de 2000 (fojas 19).

4. Que, el procedimiento 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 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 Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “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 “el predio”, 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.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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la citada Directiva.

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.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.

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



## **RESOLUCIÓN N° 740-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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 de Brigada N.° 1044-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2016 (fojas 36) que actualiza el Informe de Brigada N.° 1258-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2015, con los cuales se concluye lo siguiente:

i) 51 767,80 m<sup>2</sup> (que representa el 97,41% de "el predio"), forma parte del inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 13567261 del Registro de Predios de Lima (fojas 59), con CUS N.° 95006;

ii) 516,58 m<sup>2</sup> (que representa el 0,97% de "el predio"), forma parte del predio inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima representada por la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. – "EMILIMA S.A." en la Partida Registral N.° 13249126 del Registro de Predios de Lima (fojas 69) con CUS N.° 87663;

iii) 858,99 m<sup>2</sup> (que representa el 1,62% de "el predio"), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado;

iv) El área materia de la presente solicitud se encuentra en la zona de equipamiento denominada "Otros Usos" (OU) – Relleno Sanitario" de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana – Carabayllo aprobado mediante Ordenanza N.° 1105-MML del 13 de diciembre de 2007 y el "Plan Específico de Lomas de Carabayllo" aprobado mediante Ordenanza N.° 1651-MML del 8 de enero de 2013; y,

v) 2 621,91 m<sup>2</sup> (que representa el 4,93% de "el predio") forma parte del Ecosistema Frágil denominado "Lomas de Carabayllo" reconocida mediante Resolución Ministerial N.° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013 (fojas 57).

11. Que, en cuanto al área de 516,58m<sup>2</sup> y 858,99 m<sup>2</sup> que representa el 0,97% y 1,62% de "el predio", respectivamente, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, y el artículo 48° de "el Reglamento"<sup>1</sup>.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 51 767,80 m<sup>2</sup> que representa el 97,41% de "el predio", por ser de competencia de esta Superintendencia.

<sup>1</sup> 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 ( . )



13. Que, en virtud al Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal mediante Oficio N.° 1163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI, informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre "el predio" (fojas 32).

14. Que, mediante Oficio N.° 1692-2016-COFOPRI/SG presentado el 21 de julio de 2016 (S.I. N.° 19454-2016) el Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao nos solicita remitamos la información gráfica de "el predio" (fojas 39), por lo que mediante Oficio N° 1760-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2016 se remitió lo solicitado (fojas 42).

15. Que, en el caso en concreto, "la Asociación" 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.

16. Que, en el escrito presentado el 7 de agosto de 2015 (S.I N° 18102-2015), que corre a fojas 1, "la Asociación", señala que sobre "el predio" han construido casas con material noble y pre-fabricado, con lo cual se colige que el área solicitada se destina para vivienda.

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente esta Subdirección determinara previamente si la actividad de vivienda que viene realizando "la Asociación" es compatible con la zonificación del área solicitada, por lo que se realizaron las siguientes consultas:


17.1 Mediante Oficio N° 2468-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2016 se solicitó a la Municipalidad Distrital de Carabaylo que informe en relación a "el predio" lo siguiente: i) cuál es su zonificación establecida, y ii) los usos que le son compatibles (fojas 44). Al respecto, mediante Oficio N.° 102-2016-GDUR-MDC presentado el 2 de diciembre de 2016 (S.I. N.° 23534-2016) la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la citada comuna, informa lo siguiente: i) que "el predio" se encuentra calificado como Zona de Otros Usos (OU); y, ii) las actividades de producción realizadas por "la Asociación" no causan impactos negativos en el Ecosistema Frágil denominado "Lomas de Carabaylo" al encontrarse fuera del área de influencia de dicho ecosistema, de acuerdo al Informe N.° 363-2016/EJCV-SCHU-GDUR-MDC, del 30 de noviembre de 2016. (fojas 45)

17.2 En la medida que, la Gerencia de Desarrollo Urbano no remitió la información solicitada en el ítem ii) del Oficio detallado en el numeral 17.1, mediante el Oficio N.° 2978-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016 se le solicitó informe sobre la compatibilidad del uso de "el predio" que cuenta con Zonificación Otros Usos (fojas 48). Al respecto, mediante Oficio N.° 105-2016-GDUR-MDC presentado el 29 de diciembre de 2016 (S.I. N.° 36061-2016), la referida Gerencia no remite la información solicitada (fojas 49).

17.3 Toda vez que la Gerencia de Desarrollo Urbano no remitió la información solicitada mediante el oficio detallado en el numeral precedente, mediante el Oficio N.° 555-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2017 se solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima indique cuales es la correcta zonificación y la compatibilidad de uso que le corresponde a "el predio" (fojas



## RESOLUCIÓN N° 740-2017/SBN-DGPE-SDDI




50). Al respecto, mediante Oficio N.° 875-2017-MML-GDU-SPHU presentado el 17 de julio de 2017 (S.I. N.° 23214-2017) la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la citada comuna informa que el predio en consulta se encuentra calificado con Zonificación Otros Usos (OU) – Relleno Sanitario, el cual permite únicamente como uso compatible un Relleno Sanitario (fojas 52).

18. Que, tomando en cuenta la información brindada por la Subgerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y a fin de actualizar la información detallada en el décimo considerando de la presente resolución, se emitió el Informe Preliminar N.° 394-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2017 (fojas 54), con el cual se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Se encuentra en la zona de equipamiento denominada “Otros Usos” (OU) – Relleno Sanitario” de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana – Carabayllo aprobado mediante Ordenanza N.° 1105-MML del 13 de diciembre de 2007 y el “Plan Específico de Lomas de Carabayllo” aprobado mediante Ordenanza N.° 1651-MML del 8 de enero de 2013 la cual es compatible solo para Relleno Sanitario; y,

ii) 2 621,91 m<sup>2</sup> (4.93% de “el predio”), forma parte del Ecosistema Frágil denominado “Loma de Carabayllo” reconocida mediante Resolución Ministerial N.° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013 (fojas 57).



19. Que, tal como se indica en el ítem i) del Informe de Brigada detallado en el considerando precedente, 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 Ordenanza N.° 1105 y 1651, se ha determinado que su finalidad será la de Relleno Sanitario<sup>2</sup>; con lo cual podemos advertir que en las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda, conforme lo establece el numeral 7) del artículo 101° del D.S. N.° 022-2016-VIVIENDA - “Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible”<sup>3</sup> concordado con el artículo 71° del D.S. N.° 057-2004-PCM - “Reglamento de la Ley N.° 27314 – Ley General



<sup>1</sup> Ley n.° 27314 – Ley General de Residuos Sólidos

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

Décimo.- 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.

<sup>2</sup> 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 representativas 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 edificatorios resultantes de los proyectos respectivos

de Residuos Sólidos"<sup>4</sup> (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.

20. Que, en virtud de lo expuesto, 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 que "la Asociación" 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 quinto considerando de la presente resolución. Asimismo, al haberse determinado su improcedencia, no corresponde evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la misma, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en "el predio".

21. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, esta Subdirección prescinde del pedido de información efectuado al COFOPRI mediante el Oficio detallado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

22. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 1447-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N.º 900-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2017.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES Y CRIADORES JESUS DE NAZARETH**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3º.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 5.2.1.8



*María del Pilar Pineda Flores*  
**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>4</sup> 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