

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1081-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 804-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CELSO CAMASCCA FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 68 573,86 m², ubicada a la altura del Kilómetro 5.0 de la Avenida Lomas de Carabaylo, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrita parcialmente a favor del Estado en la partida registral N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 79304; 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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, 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, 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, mediante escrito presentado el 22 de septiembre de 2017 (S.I. N° 32443-2017), Celso Camasca Flores (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal a) y d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia legalizada de la constancia de posesión N° 0204-2012/GDUR/MDC emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Carabaylo el 26 de enero de 2012 (fojas 5); **3)** copia simple de la Resolución N° 389-2017/SBN-DGPE-SDDI emitida el 19 de junio de 2017 (fojas 6); **4)** copia simple de la carta de N° 0868-2017/SCHU-GDUR-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabaylo el 19 de septiembre de 2017 (fojas 8); **5)** copia simple de la ficha de información técnica de predio N° 056-2017-SCHU-GDUR-MDC



emitida por la Municipalidad de Crabayllo de septiembre de 2017 (fojas 9); **6)** copia legalizada de la ficha de información técnica de predio sin fecha (fojas 11); **7)** copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 0121/2012/1508P-LIMA-GC emitida por la Gobernación del Distrito de Carabayllo el 21 de abril de 2012 (fojas 15); **8)** copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 1431-2011/GDUR-MDC emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 14 de diciembre de 2011 (fojas 15); **9)** copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico del predio denominado parcelación El Edén de mayo de 2010 (fojas 17); **10)** copia legalizada del Oficio N° 1503-2013/SBN-DGPE-SDAPE emitido el 24 de octubre de 2013 (fojas 19); **11)** copia legalizada de la Resolución N° 084-2012/SBN-DGPE-SDAPE emitido el 13 de junio de 2012 (fojas 21); **12)** copia legalizada de la memoria descriptiva N° 222-2012/SBN-DGPE-SDAPE emitido el 24 de abril de 2012 (fojas 24); **13)** copia legalizada del plano perimétrico y ubicación emitido el 24 de abril de 2012 (fojas 26); **14)** copias legalizadas de los comprobantes de auto pago Nros. 011494 y 011495 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo canceladas el 15 de abril de 1995 y 15 de abril de 1999 (fojas 27); **15)** copias legalizadas de las declaraciones juradas del impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos de 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 (fojas 29); **16)** copias legalizadas de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 17 de enero de 2011, 19 de marzo de 2012 y 16 de julio de 2009 (fojas 75); y, **17)** copia simple del plano perimétrico y ubicación de mayo de 2010 (fojas 79).



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° 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").



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".



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.



RESOLUCIÓN N° 1081-2018/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en 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", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 423-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2017 (fojas 80), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **1)** 68 241,61 m² (representa el 99,51 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 79304 (fojas 84); **2)** 42 440,01 m² (que representa el 61,89 % del área de 68 241,61 m²) se superpone con el área de mayor extensión (1 767.75 hectáreas) reconocida mediante Resolución Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013 como Ecosistema Frágil denominado "Loma de Carabayllo", y el área de 932,17 m² (que representa el 1,36 % del área de 68 241,61 m²) se encuentra cedida en uso a favor de la Empresa de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado – SEDAPAL, mediante Resolución N° 218-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de noviembre de 2013 (fojas 86); y, **3)** 332,25 m² (representa el 0,49 % de "el predio") se encuentra en un área sin inscripción registral a favor del Estado.

11. Que, mediante escrito presentado 15 de noviembre de 2017 (S.I N° 40040-2017) "el administrado", precisa que la venta directa solicitada se realice en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 87).

12. Que, de otro lado, ésta Subdirección advirtió, en relación a los documentos con los cuales "el administrado" pretendería acreditar formalmente el cumplimiento de la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento", lo siguiente:

12.1. Las copias legalizadas de los comprobantes de auto pago Nros. 011494 y 011495 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo canceladas el 15 de abril de 1995 y 15 de abril de 1999 (fojas 27); si bien han sido emitidas con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; de la información contenida en dichos documentos no es posible establecer su correspondencia con "el predio", en la medida que no indica información técnica (área), que permita establecerlo.

12.2. Las copia legalizada de la constancia de posesión N° 0204-2012/GDUR/MDC emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 26 de enero de 2012 (fojas 5), la copia simple de la carta de N° 0868-2017/SCHU-GDUR-MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 19 de septiembre de 2017 (fojas 8), la copia simple de la ficha de información técnica de predio N° 056-2017-SCHU-GDUR-MDC emitida por la Municipalidad de



Crabayllo de septiembre de 2017 (fojas 9), la copia legalizada de la ficha de información técnica de predio sin fecha (fojas 11), la copia legalizada de la Resolución de Gobernación N° 0121/2012/1508P-LIMA-GC emitida por la Gobernación del Distrito de Carabayllo el 21 de abril de 2012 (fojas 15), la copia legalizada de la Resolución de Gerencia N° 1431-2011/GDUR-MDC emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 14 de diciembre de 2011 (fojas 15) y las copias legalizadas de los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 17 de enero de 2011, 19 de marzo de 2012 y 16 de julio de 2009 (fojas 75); han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumplen con la formalidad establecida para la presente causal.



12.3. Las copias legalizadas de las declaraciones juradas del impuesto predial (PR y HR) correspondientes a los periodos de 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 (fojas 29) emitidas el 4 de enero de 2016 y 13 de septiembre de 2017 sin fecha de cancelación, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión en “el predio”; en la medida que la posesión se computa a partir de la fecha en que han sido presentadas y canceladas ante la autoridad competente, de conformidad con el literal j.1) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”¹.



12.4. La copia simple de la Resolución N° 389-2017/SBN-DGPE-SDDI emitida el 19 de junio de 2017 (fojas 6), la copia legalizada del Oficio N° 1503-2013/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 24 de octubre de 2013 (fojas 19), la copia legalizada de la Resolución N° 084-2012/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 13 de junio de 2012 (fojas 21); dichos documentos han sido emitidos por esta Superintendencia en atención a un procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado y un procedimiento de venta directa solicitado por “al administrado” el cual se encuentra en estado archivado; por lo que dichos documentos no acreditan formalmente la posesión alegada por “el administrado” respecto de “el predio” de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2879 -2018/SBN-DGPE-SDDI de 23 de octubre de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 91), requiriéndole la documentación siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 43 704,43 m² por cuanto no cuenta con inscripción a favor del Estado, se encuentra cedida en uso a favor del SEDAPAL y se superpone con el Ecosistema Frágil denominado “Lomas de Carabayllo”; y, ii) presente nueva documentación que acredite la posesión mayor a (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado personalmente a “el administrado” el 29 de octubre de 2018 (fojas 91), en las instalaciones de esta Superintendencia, razón por la cual se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 22 de noviembre de 2018.**

¹ j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR) y 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1081-2018/SBN-DGPE-SDDI

15. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 93) “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1499-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1246 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre del 2018.

SE RESUELVE:

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

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 8.0.1.4



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