



RESOLUCIÓN N° 0750-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 186-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA MANANTIAL RESPLANDOR DE JEHOVÁ – CARABAYLLO**, representada por su presidente Juan Carlos Gutiérrez Amao, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 700 000 m², ubicado al 5 Km al noreste del centro Poblado Huarangal y entre los cerros San Diego y San Juan, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 03 de febrero del 2022 (S.I. N° 03600-2022), la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA MANANTIAL RESPLANDOR DE JEHOVÁ – CARABAYLLO**, representada por su presidente Juan Carlos Gutiérrez Amao, en adelante “la Asociación”, solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta que en “el predio” se cultivará la siembra y crianza de animales pequeños para el beneficio de una gran cantidad de pobladores de la zona y para la exportación a nivel internacional (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copias simples del Documento Nacional de Identidad del representante de “La Asociación” (fojas 3); **2)** copia simple del plano perimétrico, suscrito por el Arq. Jose Antonio Olaya Vásquez con CAP 16079 (fojas 4); **3)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrita por el Arq. Jose Antonio Olaya Vasquez con CAP 16079 (fojas 5-6); **4)** copia simple de la Declaración de Impuesto Predial (HR y PR) correspondiente al año 2021 emitida por la Municipalidad

distrital de Carabaylo (fojas 7-10); **5)** copia de la Ficha de Fiscalización – inspección Ocular N° 005804 sin fecha, emitida por la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 11); **6)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 1122-2020-MML-GDU-SPHU, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 12); **7)** copia simple del plano N° 2791-Z-2020MML/GDU/DC, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 13); y, **8)** copia simple del certificado literal de la Partida Registral N° 14645118 del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 14-16).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), 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 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00302-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 17-22) del 04 de marzo de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14159513 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, incorporado en el SINABIP con el CUS 115021.
- ii) Se superpone con tres (03) concesiones mineras detalladas en el siguiente cuadro:

Concesión Minera	Titular	Código	Área m2	%
"GAVILAN CINCO"	ROMAN SALOMON MEDINA BENAVIDES	10245414	700 000,00	100,00
"SAN GERMAN 2020"	GERMAN EMILIO TORRES ARANDA	10010219	145 587,57	20,80
"YACUMAMA"	JOSE LUIS CHAVEZ LUNA	10320318	84 248,83	12,04

- iii) Se encuentra afectado con la quebrada San Juan y quebrada sin nombre que constituyen bienes de dominio público hidráulico, no se cuenta con la delimitación de la franja marginal.
- iv) Recae totalmente en ámbito de la solicitud de ingreso n° 06149-2022 en estado pendiente.
- v) No presentó la Resolución o Acuerdo de Concejo mediante el cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente, ni documentos que acrediten posesión con fecha de emisión anterior al 25 de noviembre del 2010.
- vi) Según visualización de imágenes satelitales de Google Earth, "el predio" es un terreno de naturaleza eriazosa, de topografía accidentada, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, encontrándose en condición de desocupado, conforme a la Ficha Técnica N° 0646-2018/SBN-DGPE-SDAPE y panel fotográfico.
- vii) Según el Certificado de Zonificación y Vías n°1122-2020-MML-GDU-SPHU, "el predio" recae en zonificación Protección y Tratamiento Paisajista -PTP, acorde con el Plano de zonificación del distrito de Carabaylo – Área de tratamiento normativo I, aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML publicada el 13.12.07.

12. Que, en ese orden ideas, al haberse determinado que "el predio" es de titularidad del Estado, como parte de la calificación formal esta Subdirección mediante Oficio 01494-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de mayo de 2022 (fojas 23-24), en adelante "el Oficio", solicitó a "la Asociación" presentar la siguiente documentación:

- a. Documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal del cuerpo de agua, precisando que de recaer "el predio" sobre bienes de dominio público hidráulica deberá reformular el área solicitada, para lo que deberá corregir la documentación técnica inicialmente presentada.
- b. Considerando que su pedido se enmarca en el numeral 2 del artículo 223° de "el Reglamento" deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente.
- c. Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento".

Para lo que se le otorgó un plazo de diez (10) 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 artículo 189.2° de "el Reglamento".

13. Que, "el Oficio" fue notificado el 19 de mayo de 2022, en el domicilio señalado por "la Asociación" en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo que "el Oficio" fue recibido por Luis Miguel Rivera Casavilca identificado con DNI 43102332 (yerno); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4¹ del artículo 21° del "T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 03 de junio de 2021.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 25) y de lo advertido en el aplicativo Sistema Gestión Documental -SGD, "la Asociación" no cumplió con

¹ 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

subsana el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio” en el 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 00606-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0821-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA MANANTIAL RESPLANDOR DE JEHOVÁ – CARABAYLLO**, representada por su presidente Juan Carlos Gutiérrez Amao, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

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

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario