

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0566-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 837-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ELÍAS ROJAS RÍOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 1 221,33 m², ubicado en Parcela D Sublote 01 del distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima;, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2.- Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3.- Que, mediante escrito presentado el 12 de agosto del 2019 (S.I. N° 26757-2019), **ELÍAS ROJAS RÍOS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, manifestando encontrarse en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, con una antigüedad mayor a cinco (05) años(fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano de localización suscrito por el arquitecto Víctor Lizardo Ortega (fojas 03); **b)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Víctor Lizardo Ortega en junio de 2019 (fojas 05); **c)** acta de verificación de posesión N° 2371-2018-SCHU suscrita por el Subgerente de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Carabaylo en noviembre de 2018 (fojas 07 **d)** copia del Oficio N°3443-2016/SBN-DNR-SDRC, emitido por esta Superintendencia en julio de 2016 (fojas 08); **e)** copia del certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Sub Gerencia de Catastro de esta Superintendencia en julio de 2016 (fojas 09), **f)** Copia del Oficio N°05315-2019/SBN-DNR-SDRC, emitido por la Subgerencia de Registro y Catastro en julio de 2019 (fojas 10);y, **g)** copia simple de su DNI (fojas 13).

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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 (evaluación formal 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6.- Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7.- Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01105-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre del 2019 (fojas 14), determinándose respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado **Parcela 3A del Sub Lote 3-Remanente 1**, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13567261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 95006;

- ii. De las imágenes satelitales del período 2003 al 2018 mediante el empleo del aplicativo del GOOGLE EARTH, se verifica que “el predio” en el año 2003 se encontraba totalmente desocupado y sin cerco, en el año 2015, recién se observa una construcción de aproximadamente 68,00 m² (5.56%), y en el año 2018 se observa construcción de 257,00 m² (21.04%).
- iii. El Acta de Verificación de Posesión presentada para acreditar la causal de venta directa no consigna información suficiente para correlacionarla con “el predio”, además que ha sido emitido en fecha posterior al 25.11.2010.

9.- Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3379-2019/SBN-DGP-SDI del 2 de octubre de 2019, (fojas 16) (en adelante “el Oficio”) mediante el cual se requirió a “el administrado”:

- i. Precise si su petitorio se enmarca en la casual de venta directa prevista en el literal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento, dado que alega ejercer posesión en “el predio” ;
- ii. En el caso de sustentar su pedido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” deberá presentar lo siguiente:
 - Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente del predio solicitado que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere; y
 - Medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010; y,
- iii. En el caso de sustentar su pedido en la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento” deberá presentar medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.

Para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) 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.

10.- Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 04 de octubre de 2019, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, conforme consta en autos (fojas 16), siendo recibido por Wilder Estela Dávila con DNI N° 44057999, quien se identificó como un familiar de “el administrado”. En ese sentido, se, se le tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; razón por la cual “el administrado” ha sido 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 octubre de 2019.

11.- Que, mediante escrito presentado el 22 de octubre de 2019 (S.I 34509-2019) (fojas 18), “el administrado” precisa su petitorio, indicando que se enmarca en la casual de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento. Para tal efecto, presenta la siguiente documentación: **a)** Copia del Acta de Verificación de posesión N° 2371-2018 emitido por la Sub Gerencia de Catastro y habilitaciones de Municipalidad Distrital de Carabayllo con fecha 15 de noviembre de 2018; **b)** Carta N°1165-2016-SCHU-GDUR/MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 14 de setiembre de 2016 ; **c)** Ficha de Información Técnica de Predio N° 080-2016-SCHU-GDUR-MDC, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Carabayllo; **c)** Resolución de Gerencia N° 1049-2019/GDUR-MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 10 de octubre de 2019; y d) tomas fotográficas de “el predio”.

12.- Que, de la evaluación de la documentación presentada por “el administrado”, se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1398-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2019 (fojas 31), que concluye respecto de “el predio” , lo siguiente:

- De las imágenes obtenidas entre los periodos 2003 al 2018 del Google Earth, “el predio” presentaba indicios de ocupación a partir del año 2015.
- “el predio” **recae en Zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista)** según Ordenanza n.° 1849-MML de fecha 28.12.2014, que aprueba el Plano de Reajustes de Zonificación y Vías para el distrito de Carabayllo “el predio” ,siendo que en el Artículo 10° de la referida Ordenanza, señala que son áreas calificadas como Zona de Protección, que solo se permitirá única y exclusivamente forestación con especies nativas, seguridad física, así como circuitos turísticos recreacionales y educativos con tratamiento paisajista . A esta calificación no le confiere la condición de área urbana por lo tanto no podrá habilitarse para uso distinto al permitido; por lo tanto la **zonificación PTP NO es compatible con el uso que le vienen siendo dado a “el predio”**.
- Revisada la Carta N° 1165-2016-SCHU-GDUR/MDC, emitida por la Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 14 de setiembre de 2016, se señala que de conformidad con la Ordenanza N° 1849-MML que aprueba el plano de reajuste de zonificación y vías del distrito de Carabayllo “el predio” contaría con Zonificación, Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), conforme se advierte de la Ficha de Información Técnica N° 080-2016-SCHU-GDUR-MDC;
- Revisada la Resolución de Gerencia N° 1049-2019/GDUR-MDC, emitida por la municipalidad Distrital de Carabayllo el 10 de octubre de 2019 y presentada por “el administrado”, se señala que “el predio” no cuenta con habilitación urbana y no se puede definir su zonificación

13.- Que, en virtud a lo expuesto en el Informe Preliminar detallado en el décimo segundo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 211-2020/SBN-DGP-SDI de fecha 22 de enero de 2020 (fojas 38) requirió a la Municipalidad Metropolitana de Lima, aclarar la zonificación de “el predio”, lo cual fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio N° 284-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2020, en el que, además se dio respuesta al escrito presentado 09 de diciembre de 2019 (SI N° 39344-2019) en el que solicita acogerse al procedimiento de silencio positivo

14.- Que , mediante escrito presentado el 31 de enero de 2020 (SI N° 02661-2020) (fojas 40) “el administrado” manifiesta haber tomado conocimiento de la consulta realizada por esta Subdirección a la Municipalidad Metropolitana de Lima; por lo que a fin de simplificar el procedimiento presentó la documentación siguiente: i) copia de la Ordenanza que aprueba anexión al área urbana, Asignación de Zonificación y Reajuste de la Zonificación de los Usos de Suelo del distrito de Carabayllo; ii) Ordenanza N.° 1849, iii) Plan Específico de Lomas de Carabayllo aprobado por la Ordenanza N.° 1651-MML; y iv) Plano Propuesta de Zonificación – Proyecto Carabayllo (Lamina 09) del Instituto Metropolitano de Planificación – IMP.

15.- Que, en ese sentido se procedió a emitir el Informe Preliminar N.° 0791- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de Agosto de 2020 (fojas 73) que determina lo siguiente: i) se procedió a superponer el Plano presentado por “el administrado” y se verificó que “el predio” recae en zonificación PTP (Protección de Tratamiento Paisajista), de acuerdo al Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana (Ordenanza N.° 620-MML) Plano de Zonificación de Lima Metropolitana Distrito de Carabayllo, Área de Tratamiento Normativo I y IV, actualizado con Ordenanza N.° 1849 – MML de fecha 16.12.14, publicada el 28.12.14, vigente a la fecha; así como el Plan de Desarrollo Local Concertado del Distrito de Carabayllo al 2021, elaborado por la Municipalidad Distrital de Carabayllo en Junio del 2016.

16.- Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” peticiona la venta directa amparándose en el numeral c) del artículo 77° del “reglamento”, en virtud de ejercer posesión sobre “el predio”, en ese sentido corresponde a ésta Subdirección evaluar su requerimiento en el marco de lo establecido en el artículo 77° de “el Reglamento”, que establece como causales relativas a la posesión las causales c) , el cual establece 4 requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, d) uso compatible con la zonificación vigente ; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

17.- Que, mediante la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” señala que viene ejerciendo la posesión de “el predio” con fines de vivienda, conforme se advierte del Acta de Verificación de Posesión N° 2371-2019, emitido por la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Carabayllo

18.- Que, ha quedado demostrado que “la administrada” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que el uso para el cual destina “el predio” es incompatible con la zonificación PTP - Protección de Tratamiento Paisajista; de conformidad con la Ordenanza N° 1849-MML Ordenanza 1849-MML que señala en el Artículo 10° que la **zonificación PTP** que son áreas calificadas como Zona de Protección, que solo se permitirá única y exclusivamente forestación con especies nativas, seguridad física, así como circuitos turísticos recreacionales y educativos con tratamiento paisajista. A esta calificación no le confiere la condición de área urbana por lo tanto no podrá habilitarse para uso distinto al permitido, motivo por el cual su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

19.- Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

20.- 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 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 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° 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° 577 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0542 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELÍAS ROJAS RÍOS**, 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° 20.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario