



RESOLUCIÓN N° 0039-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de Enero de 2016

VISTO:



El Expediente N° 665-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARGARITA SACHA LLACTA**, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 142 345,57 m², ubicado al Norte del Pueblo Joven Zapallal Alto y al Noreste del Centro Poblado 6 de Abril del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, que se superpone en su totalidad con el predio inscrito a favor del Estado Peruano en la partida N° 12903048 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, signado con CUS N° 57237, 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, 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 el escrito presentado el 6 de julio de 2015 (S.I. N° 15418-2015) Nancy Elizabeth Palma Pucutay (en adelante "la administrada"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1) copia**

simple de su documento de identidad (fojas 2) **2)** Copia simple de la Solicitud de Ingreso N° 02404-2015 del 4 de febrero del 2015(fojas 3); **3)** Copia simple de la copia certificada respecto de "el predio" suscrita por Julia Sophia Wolf Vela Cajero – Certificador la Zona Registral N° IX – Sede Lima el 21 de enero de 2015 (fojas 5).

4. Que, mediante el escrito presentado el 20 de agosto de 2015 (S.I. N° 19356-2015) "la administrada" pone en conocimiento que dentro de "el predio" se viene ejecutando una trocha carrozable (fojas 6).

5. Que, previamente a realizar la calificación formal de las solicitudes presentadas por "la administrada", es preciso señalar que, la S.I. N°02404-2015, a que hace referencia "la administrada", genero la apertura del Expediente N° 207-2015/SBNSDDI, que fue atendido mediante la Resolución N° 343-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2015 (fojas 13), que declara **IMPROCEDENTE** su pedido de Subasta Pública. Asimismo, consta en dicho expediente que la referida resolución fue notificada "Bajo Puerta"; de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc 5)¹ de la Ley del Procedimiento Administrativo General, toda vez que el notificador se apersono al domicilio de "la administrada"; el 2 de junio de 2015 y al no encontrar persona alguna, se dejó en esta primera visita un aviso señalando que la siguiente notificación se hará efectiva el 3 de junio de 2015 (fojas 14). En efecto se apersonó al domicilio el día indicado y no pudo entregar la notificación directamente, por lo que se procedió a dejar bajo puerta un acta (fojas 14); en consecuencia se entiende que "la administrada" ha tomado conocimiento de la misma, siendo este el caso la citada notificación es válida para todos sus efectos legales.

6. Que, en ese sentido, "la administrada" tenía un plazo máximo de 15 días hábiles para presentar algún recurso impugnatorio contra la referida Resolución; sin embargo, no presento impugnación alguna, conforme se tiene de la constancia N° 924-2015/SBN-SG-UTD (fojas 15), con lo cual se dispuso la conclusión y archivo del aludido expediente.

7. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento" y desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante la "Directiva N° 004-2013/SBN").

8. Que, el artículo 74° de "el Reglamento" concordado con el numeral 5.3.1 del artículo 5.3 de "la Directiva", señala que, **la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta. En consecuencia, el procedimiento de compraventa por subasta pública se inicia de oficio y no a solicitud de parte. (el resaltado y subrayado es nuestro).**

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificarse que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.



RESOLUCIÓN N° 0039-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 1483-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2015, según el cual concluyo:

"(...)

4.1 El predio materia de solicitud se encuentra totalmente superpuesto con la Partida N° 12903048, del Registro de Predios de Lima a favor del estado peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; anotado con registro SINABIP 17465 – Lima y CUS 57237.

4.2 No se observa superposición con derechos mineros y restos arqueológicos.

4.3 Se observa superposición total con "Loma Carabaylo, la cual ha sido reconocida como Ecosistema Frágil e inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI.

4.4 La zonificación del precio es, Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP) según Plano de Zonificación del Distrito de Puente Piedra aprobado por Ordenanza N° 1105-MML

"(...)"

10. Que, en los considerandos de la Resolución Ministerial 0429-2013-MINAGRI se señala entre otros, "Que, la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, establece, en su artículo 99, modificado por el artículo único de la Ley N° 29895, numeral 99.1, que "(...) las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características y recursos singulares; y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales"; asimismo, el numeral 99.2, determina que **"Los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, páramos, jalcas, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relictos"**. Asimismo se señala que Loma Carabaylo "(...) **presenta un nivel de servicios ecosistémicos alto**, debido al valor recreacional, provisión de alimentos y recursos genéticos, polinización, formación de suelo, ecoturístico, al valor estético y al educacional, que es necesario potenciar para mejorar la gestión y conservación del área en beneficio de la población local."

11. Que, respecto a las Zonas conocidas como Ecosistemas Frágiles, la oficina general de Asesoría Jurídica del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre del Ministerio de Agricultura y Riego (en adelante "SERFOR"), mediante oficio N° 352-2015-SERFOR-SG del 26 de mayo de 2015, remitió el informe legal N° 116-2015-SERFOR-OGAJ el mismo que concluyo:

"(...)

4.1 La Constitución Política del Perú, señala en su artículo 66 que los recursos naturales, renovables y no renovables, son Patrimonio de la Nación, siendo el Estado soberano en su aprovechamiento (...)



4.2 En este marco, la Ley N° 27308, Ley Forestal y de Fauna Silvestre y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2001-AG, tiene por objeto normar, regular y supervisar el uso sostenible y la conservación de los recursos forestales y de fauna silvestre del país”

4.3 Los recursos forestales y de fauna silvestre mantenidos en su fuente y las tierras del estado cuya capacidad de uso mayor es forestal, con bosques o sin ellos, integran el Patrimonio Forestal Nacional.

4.4 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 y la conservación del recurso forestal, cualquiera sea su ubicación en el territorio nacional, salvo en 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 encuentran los recursos forestales; dado que las actividades a realizar en el área deben de estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre”

(...)"

12. Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 66 señala que los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación, siendo el Estado soberano en su aprovechamiento; además indica que por ley orgánica se fijan las condiciones de su utilización y de su otorgamiento a particulares, otorgando la concesión otorga a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal.

13. Que, el artículo 3° de la Ley 26821, Ley Orgánica para el aprovechamiento sostenible de los Recursos Naturales señala que: “Se consideran recursos naturales a todo componente de la naturaleza, susceptible de ser aprovechado por el ser humano para la satisfacción de sus necesidades y que tenga un valor actual o potencial en el mercado, tales como: a. las aguas: superficiales y subterráneas; b. el suelo, subsuelo y las tierras por su capacidad de uso mayor: agrícolas, pecuarias, forestales y de protección; c. la diversidad biológica: como las especies de flora, de la fauna y de los microorganismos o protistas; los recursos genéticos, y los ecosistemas que dan soporte a la vida; (...)”. Por su parte, el artículo 23° señala que: “La concesión, aprobada por las leyes especiales, otorga al concesionario el derecho para el aprovechamiento sostenible del recurso natural concedido, en las condiciones y con las limitaciones que establezca el título respectivo (...)”.

14. Que, es preciso señalar, tal como se aprecia de la normatividad acotada en el décimo primer y décimo segundo considerando, que es mediante la concesión, que se otorga el derecho para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales a los particulares.

15. Que, teniendo en cuenta el pronunciamiento de “SERFOR” detallado en el décimo considerando de la presente resolución, existe restricción en la disposición de “el predio” el cual se encuentra dentro la zona denominada “Loma Carabayllo” reconocido como un ecosistema frágil.

16. Que, en virtud de lo expuesto, en los considerandos séptimo, noveno, décimo primer y décimo segundo de la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”.

17. Que, por otro lado, en vista de que “la administrada” ha informado que respecto de “el predio” se viene ejecutando una troca carrozable corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0039-2016/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 0035-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARGARITA SACHA LLACTA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo considerando de esta resolución.

Artículo 3°: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

CRS/jmp/mpa
P.O.I. 5.2.7.3

ABOG. Carlos Beatriz Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario