

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 391-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de Abril de 2019

VISTO:

El expediente N° 989-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION ECOLÓGICA INDUSTRIAL LAS TERRAZAS DE CARABAYLLO**, representada por Rogelio Eleuterio Condeña Alarcón, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 839 270,00 m², ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 6 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42934-2017) la **ASOCIACION ECOLÓGICA INDUSTRIAL LAS TERRAZAS DE CARABAYLLO** (en adelante "la administrada"), informa las actividades que viene realizando sobre "el predio", asimismo manifiesta su intención de adquirirlo (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del asiento A0003 de la partida registral N° 11754515 emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **b)** copia simple del acta de fundación celebrada el 10 de octubre de 2004 (fojas 101); **c)** copia simple del libro padrón de asociados (fojas 105); **d)** copia simple de una memoria descriptiva autorizada en diciembre de 2007 por el ingeniero civil Javier Cornejo Almestar (fojas 159); **e)** 21 fotografías sin fecha de emisión (fojas 189); y, **f)** copia simple del plano perimétrico autorizada en diciembre de 2012 por el ingeniero civil Javier Cornejo Almestar (fojas 201).



4. Que, mediante escrito presentado el 11 de diciembre de 2017 (S.I: N° 43263-2017) "la administrada" informa sobre la actividad industrial y recreacional de algunos de sus asociados (fojas 207).

5. Que, si bien es cierto "la administrada" manifiesta su intención de adquirir "el predio", también lo es que en su solicitud señala que mantiene posesión sobre el mismo, lo cual se encuentra regulado en las causales de venta directa señaladas en el literal c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento"; razón por la cual esta Subdirección, en atención al principio de informalismo¹, procedió a encauzar su solicitud a un pedido de venta directa en las referidas causales, de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 84° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; cuerpo normativo vigente al momento de realizarse la calificación del presente procedimiento².

6. Que, el procedimiento 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").

7. 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.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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.

10. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N.° 574-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2018 (fojas 229) en el cual se ha determinado, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i) 544 726,41 m² (64.9%)**, forma parte de



TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL

(...)

Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

(...)

1.6. Principio de informalismo. - Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

2. Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.



RESOLUCIÓN N° 391-2019/SBN-DGPE-SDDI

un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la Partida Registral N° 13884857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 252), con CUS N° 113968; **ii**) 3 103,03 m² (0,37%), forma parte de dos predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en las Partidas Registrales Nros. P01337717 (fojas 265), , con CUS N° 88438 y P01256896 (fojas 271) con CUS N° 88459, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima; **iii**) el área remanente de 291 440,56 m² (34,73%), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13567261 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 258), con CUS N° 95006; y, **iv**) 469 928,69 m² (55.99%) forma parte del Ecosistema Frágil denominado “Loma de Carabaylo” reconocida mediante Resolución Ministerial N.° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013 (fojas 287); siendo que el área de 4 197,42 m² forma parte del predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13567261 y 465 731,27 m² forma parte del predio inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima en la Partida Registral N° 13884857.

11. Que, de acuerdo a lo descrito en el informe antes señalado y de la revisión de la documentación presentada, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1670-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 24 de julio de 2018 (foja 290) (en adelante “el Oficio”) a efectos de requerir a “la administrada” lo siguiente: **i**) precise si se acogerá a la causal de venta directa establecida en el literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”, dado que señala que se encuentra en posesión de “el predio”; **ii**) excluya el área de titularidad de la Municipalidad Metropolitana de Lima y del Estado—Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, de conformidad con lo señalado en el artículo 32° de “el Reglamento”; **iii**) tome en consideración que, de acogerse a la causal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”, sobre el área superpuesta con el Ecosistema Frágil denominado “Loma de Carabaylo” no se pueden realizar actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal³, en la medida que el Estado se encuentra obligado a promover la conservación y protección de la diversidad biológica⁴; **iv**) en el caso de sustentar su pedido en la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” deberá presentar nuevos medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, así como el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, y, **v**) en el caso de sustentar su pedido en la causal d) del citado cuerpo legal deberá presentar nuevos medios probatorios, que acrediten formalmente el ejercicio de posesión de “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en la medida que los documentos adjuntados no se pueden determinar que correspondan a “el predio” (copia simple de un contrato privado sin firmar

³ Ley Forestal y de Fauna Silvestre - LEY N° 27308

Artículo 7.- Patrimonio Forestal Nacional y de Fauna Silvestre

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. 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 los casos que señale la presente Ley y su reglamento.

⁴ Constitución Política del Perú

(...)

Artículo 68°.- El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas



legalizadas, impuesto predial – formulario HR y PU - del periodo 2000 y 2005) y las demás documentación se emitió con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.



12. Que, por un error involuntario en “el Oficio” se le otorgó a “la administrada” un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil para que subsanar; debiendo decir un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de “la Directiva N° 006-2014/SBN” concordado con el numeral 140.2) del artículo 140° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; cuerpo normativo vigente al momento de realizarse la calificación del presente procedimiento⁵.

13. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la dirección indicada por “la administrada” en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, sin embargo, tal cual consta en el Acta de Constancia N° 000365 (foja 291) no se ubica al faltar datos, por lo que la notificación no pudo llevarse a cabo y se procedió a la devolución del documento. Por lo que, esta Subdirección mediante Memorando N° 2704-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2018 (foja 292) en aplicación del numeral 23.1.2 del artículo 23° del Decreto Supremo N.° 006-2017-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; cuerpo normativo vigente al momento de realizarse la calificación del presente procedimiento, requirió a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia efectúe la notificación de “el Oficio” vía publicación, la cual se realizó el 30 de octubre del 2018 a través del diario “Expreso” (foja 296) y el 27 de octubre del 2018 a través del Diario Oficial “El Peruano” (foja 294); por lo que, el plazo establecido en “la Directiva” para subsanar las observaciones formuladas, es decir de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil venció el 23 de noviembre del 2018.



14. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 297) “la administrada” no cumplió con subsanar 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.

15. 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 artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



16. Que, a mayor abundamiento, se debe tener en cuenta que en el Ecosistema Frágil denominado “La Loma de Villa María del Triunfo”, reconocida mediante la Resolución Ministerial N° 401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, no se pueden realizar actividades que afecten la cobertura vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal⁶.

⁵ Artículo 140.- Obligatoriedad de plazos y términos

(...)

140.2 Toda autoridad debe cumplir con los términos y plazos a su cargo, así como supervisar que los subalternos cumplan con los propios de su nivel.

⁶ Ley Forestal y de Fauna Silvestre - LEY N° 27308

Artículo 7.- Patrimonio Forestal Nacional y de Fauna Silvestre

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. 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 los casos que señale la presente Ley y su reglamento.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 391-2019/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N.° 456-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019 y los Informes Técnicos Legales nros. 498, 499, 500 y 501-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION ECOLÓGICA INDUSTRIAL LAS TERRAZAS DE CARABAYLLO**, representada por Rogelio Eleuterio Condeña Alarcón, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. – **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para 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° 20.1.1.4



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