



RESOLUCIÓN N° 131-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 106-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **INVERSIONES LEW SOCIEDAD ANONIMA CERRADA – LEW S.A.C.**, representada por **LÁZARO SIERRA DAPOZZO**, mediante la cual solicita la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un predio de 655 523,51 m², ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° 12903866 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con registro CUS N° 57241; en adelante “el predio”; y,



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 3 de febrero de 2017 (S.I. N° 03452-2017), la empresa **INVERSIONES LEW SOCIEDAD ANONIMA CERRADA LEW S.A.C.**, representada por **LÁZARO SIERRA DAPOZZO** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Lázaro Sierra Dapozzo (fojas 2); **b)** certificado de vigencia del 27 de enero de 2017, expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 3); **c)** certificado de búsqueda catastral del 27 de diciembre de 2016, expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 5); **d)** copia literal de la Partida N° 12903866 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **e)** memoria descriptiva de “el predio”, de noviembre de 2016 (fojas 7); **f)** plano perimétrico – ubicación de “el predio” (P-01), de noviembre de 2016 (fojas 8); y, **g)** plano de arbolización de “el predio” (P-01), de noviembre de 2016 (fojas 9).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado en la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimiento para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 048-2016/SBN publicado el 7 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”).

5. Que, de conformidad con el numeral 5.1 de “la Directiva N° 001-2016/SBN” 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.

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.

7. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 0147-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2017 (fojas 11), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

4.1 El predio se superpone sobre el siguiente ámbito:

- Totalmente en sus 655 523,51 m² (100.00 %), sobre el predio registrado con **CUS N° 57241**, de titularidad del **Estado representado por la SBN**, con partida registral N° **12903866** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, inscrito en Primera de Dominio mediante Resolución N° 0055- 2012/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29-03-2012.

4.2 “El predio” se superpone en su totalidad sobre el Ecosistema Frágil denominado “**Loma de Carabaylo**”, reconocida mediante **Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI de fecha 30-10-2013**, de acuerdo a la Base Gráfica del SENARP.

4.3 “El predio” se superpone en su totalidad (100%) sobre zona **PTP – Protección y Tratamiento Paisajista**, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Carabaylo, aprobado por Ordenanza N°1105-MML del 13-12-2007, del Reajuste Integral de la Zonificación y Usos del Suelo de Lima Metropolitana, aprobado por Ordenanza N° 620-MML.

(...)”

8. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede y de la revisión de los antecedentes registrales, se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en mérito de la Resolución N° 055-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de marzo de 2012; **ii)** se superpone en su totalidad sobre el Ecosistema Frágil denominado “**Loma de Carabaylo**”, reconocido mediante Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI del 30 octubre de 2013; y, **iii)** cuenta con zonificación denominada **Protección y Tratamiento Paisajista-PTP**, aprobado por Ordenanza 1105-MML del 13 de diciembre de 2007.

9. Que, respecto al Ecosistema Frágil denominado “**Loma de Carabaylo**”, el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, al igual que la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, que señala como objetivo general el contribuir con el desarrollo sostenible del país a través de una adecuada gestión del Patrimonio Forestal y de Fauna Silvestre de la Nación.

10. Que, la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 15 de octubre de 2005, en su artículo 99°, primer párrafo 99.1, establece que en el ejercicio de sus funciones, 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, mientras que en su segundo párrafo 99.2, se determina que los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto; por otro lado, la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Ley N° 27308, en su artículo 22°, primer párrafo 22.1, prescribe que el Estado adopta medidas especiales





RESOLUCIÓN N° 131-2017/SBN-DGPE-SDDI

que garanticen la protección de las especies de flora y fauna silvestre que por sus características o situación de vulnerabilidad requieran tal tratamiento; y, su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2001-AG, en su artículo 267°, establece que el Ministerio de Agricultura mediante Resolución Ministerial, a propuesta del INRENA, aprueba la lista de hábitats frágiles o amenazados, las medidas especiales de protección y las regulaciones para su aprovechamiento sostenible, de acuerdo a normas o prácticas internacionales.



11. Que, en el caso concreto, según los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye que “el predio” si bien cuenta con inscripción a favor del Estado presentado por la SBN, así mismo, se encuentra totalmente dentro del ámbito del Ecosistema Frágil denominado “**Loma de Carabaylo**”, por lo que las actividades a realizar en el mismo no deben afectar su cobertura vegetal, por el contrario, deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre que alberga, razones por la que no puede ser objeto de acto de disposición mediante subasta pública por parte de esta Superintendencia, debiendo la pretensión de “el administrado” ser declarada improcedente, y disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



12. Que, además de lo expuesto, no resulta factible lo solicitado por cuanto las solicitudes de venta por subasta pública de predios de dominio privado del Estado, presentadas por los administrados resultan improcedentes, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**, no estando esta Superintendencia obligada a iniciar procedimiento alguno.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 001-2016/SBN; la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y, el Informe Técnico Legal N° 0149-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** presentada por la empresa **INVERSIONES LEW SOCIEDAD ANONIMA CERRADA – LEW S.A.C.**, representada por **LÁZARO SIERRA DAPOZZO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. 5.2.8.3



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