



RESOLUCIÓN N° 201-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de abril de 2018

VISTO:

El Expediente N.º 616-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FELÍCITA GUTIÉRREZ RAMÍREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 964,10 m² ubicada en el Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerto Anexo 7 – Pampa León Nueva Asociación, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que se superpone parcialmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS N.º 57953, en adelante “el predio”.



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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 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.º 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 7 de agosto de 2017 (S. I. N.º 25858-2017), Felícita Gutiérrez Ramírez, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido el 12 de junio de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **3)** memoria descriptiva suscrita el 13 de abril de 2016 por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota (fojas 16); **4)** plano perimétrico suscrito en abril de 2017 por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota (fojas 18); **5)** plano de ubicación y localización suscrito en abril



de 2017 por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota (fojas 19); **6)** constancia de posesión N.º 4575-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida el 28 de octubre de 2010 por la Subgerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación Urbana (fojas 26); **7)** 14 fotografías a color (fojas 29); y, **8)** un CD-ROM (fojas 36).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N.º 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 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.

7. Que, por su parte, el artículo 32º 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.º 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, 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.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 05-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018 (fojas 37), así como procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) 961,30 m² (representa el 99.71% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la Partida Registral N.º P03270324 del Registro de Predios de Lima (fojas 49); ii) el área remanente de 2,80m² (representa el 0.29% de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N.º P03269566 del Registro de Predios de Lima (fojas 59) sobre la cual, según la Ficha Técnica N.º 2811-2016/SBN-DGPE-SDS del 1 diciembre de 2016, se advierte módulos precarios de madera y techados con calamina (fojas 39); iii) se encuentra dentro de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N.º 1084-MML; y, iv) forma parte del Ecosistema Frágil



RESOLUCIÓN N° 201-2018/SBN-DGPE-SDDI

denominado "la Loma de Villa María del Triunfo" reconocida mediante Resolución Ministerial N.° 401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013 (fojas 65).



10. Que, ha quedado técnicamente demostrado que el área de 961,30 m², que representa el 99.71% de "el predio", no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia al encontrarse inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, por lo que su solicitud de venta directa en relación a la citada área no procede, de conformidad con la normativa prevista en el séptimo considerando de la presente resolución.

11. Que, asimismo corresponde que esta Subdirección determine si el área remanente de 2,80m², que representa el 0.29% de "el predio", puede ser materia de venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación:

11.1 Mediante Oficio N.° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 44), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre la Partida Registral N.° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N.° IX-Sede Lima, sobre la cual forma parte los 2,80 m², en virtud del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, información que se reiteró mediante Oficio N.° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 46); es preciso indicar, que mediante Oficio N.° 257-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2018 se puso de conocimiento a "la administrada" lo solicitado a COFOPRI (fojas 45). En virtud de lo solicitado, mediante Oficio presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N.° 10819-2018), la Jefatura de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI informa que sobre el área en consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda-PAL, sobre posesión informal alguna (fojas 48).



11.2 Respecto a la superposición con el Ecosistema Frágil denominado "**la Loma Villa María del Triunfo**", se debe tener en cuenta que, para la disposición de áreas que formen parte del citado Ecosistema Frágil, el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre (SERFOR) previamente, a través de una consulta, determinará la capacidad de uso mayor de la tierra en la cual se encuentren los recursos forestales, dado que las actividades que se deben desarrollar en estos, deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre, de conformidad con lo señalado en el artículo 7° de la Ley N.° 27308, Ley Forestal y de Fauna Silvestre¹ concordado con el artículo 68° de la Constitución



¹ 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

Política del Perú². No obstante lo señalado, esta Subdirección prescindirá de realizar dicha consulta, en la medida que ésta no modificará la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal, conforme se detallará en los considerandos siguientes.



11.3 En cuanto a la causal que se acoge “la administrada”, la cual se encuentra señalada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se advierte que para proceder con la venta por posesión consolidada deberán concurrir cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11.4 En el caso en concreto, corre a fojas 29 a 32 las fotografías presentadas por “la administrada”, sobre las cuales se puede evidenciar viviendas precarias; lo que ha sido corroborado en la Ficha Técnica N.° 2811-2016/SBN-DGPE-SDS del 1 diciembre de 2016, según la cual se verificó módulos precarios de madera y techados con calamina (fojas 39). En tal sentido, de los aludidos documentos se colige que “la administrada” viene destinando “el predio” para los fines de vivienda.

11.5 Tal como se indicó en el noveno considerando de la presente resolución, se ha determinado en relación al área de 2,80m² (0.29% de “el predio”) que ésta se encuentra en **Zona PTP**, sobre la cual se prohíbe su ocupación, así como de las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, promoviéndose solo proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; de conformidad con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1084-MML publicada el 18 de octubre de 2007 en el diario oficial “El Peruano”.



11.6 En virtud de lo expuesto en el numeral 11.4 y 11.5 del presente considerando, “la administrada” viene desarrollando actividades con fines de vivienda lo cual resulta incompatible con la zonificación **PTP**; razón por la cual al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” la solicitud de venta en relación a dicha área deviene en improcedente.

12. Que, la solicitud de venta directa respecto de los 961,30 m² y 2,80m² (áreas que constituyen “el predio”), deviene en improcedente por las razones señaladas en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución.

13. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 340-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 219-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018.

² Artículo 68°.- El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 201-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **FELÍCITA GUTIÉRREZ RAMÍREZ**, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.



Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.° 8.0.1.8



ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES