

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 716-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de septiembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 1009-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDINSON GONZALES CASTRO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 934,79 m<sup>2</sup>, ubicada en la manzana D lote 14, del Sector Zona Casa Granja Huerta Pampa León - Zona Agropecuaria Industrial, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 57953, 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 14 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44003-2017), **Edinson Gonzales Castro**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple del contrato privado de compra venta de terreno suscrito por Genaro Mauro Vilca Alvarez el 4 de diciembre de 2012 a su favor (fojas 3); **b)** copia simple del formulario PU del periodo 2011 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 7); **c)** memoria descriptiva suscrita el 17 de abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 15); **d)** plano perimétrico suscrito en abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 16); y, **e)** plano de ubicación y localización suscrito en abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 17).





4. 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").



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 complementa 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.° 361-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2018 (fojas 18), así como evaluó los antecedentes registrales, con los cuales se determinó en relación a "el predio" lo siguiente: i) 193,76 m<sup>2</sup>, que representa el 20.73%, forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N.° P03269566 (fojas 30); ii) el área remanente de 741,03 m<sup>2</sup>, que representa el 79.27%, forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la partida registral N.° P03270324 (fojas 38); y, iii) se superpone totalmente con el Ecosistema Frágil denominado "la Loma de Villa María del Triunfo" reconocido mediante Resolución Ministerial N.° 401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013.

9. Que, de lo expuesto, se ha determinado que sólo el área de 193,76 m<sup>2</sup>, que representa el 20.73% de "el predio", se encuentra bajo la titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, encontrándose el área restante de 741,03 m<sup>2</sup>, (79.27% "el predio"), bajo la titularidad de Comisión de Formalización de la Propiedad Informa sobre la cual esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición de acuerdo a lo señalado en el sexto considerando de la presente resolución.

10. Que, en relación al área de 193,76 m<sup>2</sup>, que representa el 20.73% de "el predio", que es de titularidad del Estado, corresponde a ésta Subdirección evaluar su libre disponibilidad; en ese sentido, de acuerdo al Informe Preliminar, detallado en el octavo considerando de la presente resolución, ésta área forma parte del Ecosistema Frágil denominado "la Loma de Villa María del Triunfo" reconocida mediante Resolución Ministerial N.° 401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013.







## **RESOLUCIÓN N° 716-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, en relación al ecosistema frágil, mediante el Oficio N° 1175-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 26), se solicitó a la Dirección General de Asuntos Ambientales Agrarios del Ministerio de Agricultura informe, entre otros, si las actividades de vivienda, sembrío de hortalizas, están permitidas sobre los ecosistemas frágiles. En ese sentido, mediante Oficio N° 575-2018-MINAGRI-DVDIAR/DGAAA presentado el 26 de junio de 2018 (S.I. N° 23656-2018) (fojas 27) la citada Dirección General remitió el Informe Técnico N° 065-2018-MINAGRI-DVDIAR/DDAAA-DERN-JYQH, el cual concluye, entre otros, que en estos ámbitos no se pueden realizar actividades agrícolas, y que corresponde a la asignación de ecosistema frágil definir las actividades que puedan ser realizadas en éste.

12. Que, debemos tener en cuenta que sobre los ecosistemas frágiles, que 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 relicto, las autoridades públicas, en el ejercicio de sus funciones, adoptan medidas de protección de acuerdo a lo señalado en el numeral 99.1 y 99.2 del artículo 99° de la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611.

13. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando que antecede los ecosistemas frágiles cuentan con una diversidad biológica sobre las cuales el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como se señala en el artículo 68° de la Constitución Política del Perú.

14. Que, de conformidad con la normativa glosada en los considerandos precedentes podemos concluir que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen -como en caso concreto - ecosistemas frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, razón por la cual el área detallada en el décimo considerando de la presente resolución no es de libre disponibilidad.

15. Que, de acuerdo a lo señalado en el noveno y décimo cuarto considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa peticionada por "el administrado" deviene en improcedente.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el administrado", no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

17. 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 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.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1040-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 846-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDINSON GONZALES CASTRO**, 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.º 8.0.1.8  
MPF/jmp



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