

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 846-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de diciembre de 2016

VISTO:

El expediente N° 291-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION CIVIL COMITÉ VECINAL 24C, AMPLIACION A.C.U.** representado por su presidente **Santos Cándida Mijahuanca Naira** en adelante "la administrada", mediante el cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** de un área de 45 321,77 m² ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 el 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 30 de marzo de 2016 (S.I. N° 07153-2016), la Asociación Civil Comité Vecinal 24 C, ampliación A.C.U. representado por su presidenta Santos Cándida Mijahuanca Naira (en adelante "la administrada"), peticona la venta por subasta pública de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **1)** documento nacional de identidad (fojas 2); y **2)** copia simple de la simple de la Partida Registral N° 13596211 emitido el 29 de marzo de 2016 por la mesa de parte de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 3); **3)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto de "el predio" emitido el 10 de octubre de 2014 por la mesa de parte de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6); **4)** copia simple del plano topográfico respecto de "el predio" emitido el 15 de setiembre de 2013 por el Ing. Civil Pedro Edwin Gálvez Ayala (fojas 7); y, **5)** plano perimétrico respecto de "el predio" emitido el 16 de setiembre de 2013 por el Ing. Civil Pedro Edwin Gálvez Ayala (fojas 8).



4. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado por el artículo 74° de “el Reglamento”, 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 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.

5. Que, el numeral 5.1) de la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”) regula la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de 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, 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 calificación se elaboró el informe de Brigada N° 547-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2016 (fojas 9 - 19), el cual fue actualizado mediante Informe de Brigada N° 1757-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 34 - 36) donde se determinó lo siguiente:

(...)

“El predio” **no** se encuentra registrado a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, sino que se encuentra registrado a favor del Estado representado por la **Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI**, en el código de predio N° **P03270324** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Sur.

“El predio” se encuentra de manera gráfica en su totalidad (100%) dentro del ámbito de un predio de mayor extensión denominado **“PARCELA A2 – REMANENTE A”**, inscrito a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal- COFOPRI, en el código de predio N° P03270324 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Sur, de acuerdo a la Base Gráfica referencial de SUNARP correspondiente al distrito de Villa Maria del Triunfo del año 2012 que obra en esta Superintendencia.

Asimismo “el predio” **no** se superpone con alguna de las desmembraciones descritas en la mencionada partida registral (asientos 00001 al 00006) y que este se ubica de manera gráfica en su totalidad (100%) dentro del ámbito denominado **“Área de Futura Expansión – Parcela A del A.H. de V.M.T. (Parcela A2) Parcela Remanente A.”**, de acuerdo al Plano 0612-COFOPRI-2012-OZLC del 15.08.2012 obtenido de la Base Temática de COFOPRI con la que cuenta esta Superintendencia.

“El predio” se encuentra totalmente (100% de su área total) inmerso en la zona denominada **“Las Lomas de Villa Maria del Triunfo”**, la cual mediante **Resolución Ministerial N° 0401-2013 MINAGRI**, es reconocida como uno de los **Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego**, de acuerdo a la base temática de Zonas Protegidas que obra en esta Superintendencia.

(...):

8. Que, en virtud del Informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la aludida partida registral N° P03270324 se advierte sobre “el predio” lo siguiente: **i)** no se encuentra registrado a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** se encuentra totalmente (100%) dentro de ámbito de mayor





RESOLUCIÓN N° 846-2016/SBN-DGPE-SDDI

extensión denominado "PARCELA A2 – REMANENTE A" inscrito a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N° P03270324 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Sur; **iii)** no se superpone con alguna de las desmembraciones descritas en la mencionada partida registral (asientos 00001 al 00006); **iv)** se ubica de manera gráfica en su totalidad (100%) dentro del ámbito denominado "**Área de Futura Expansión – Parcela A del A.H. de V.M.T. (Parcela A2) Parcela Remanente A**"; y, **v)** se encuentra totalmente (100%) en zona denominada "Las Lomas de Villa Maria del Triunfo", la cual es reconocida como uno de los **Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego** mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013 MINAGRI.

9. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado técnicamente demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que de conformidad al artículo 32° de "el reglamento", el cual prevé que la SBN solo es competente para la evaluación, tramite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentren bajo su administración; por lo tanto esta Superintendencia carece de competencia para efectuar actos de disposición sobre "el predio".

10. Que, adicionalmente a lo expresado, se advierte que "el predio" se encuentra en su totalidad (100%) dentro del ámbito de "Las Lomas de Villa Maria del Triunfo", el cual reconocido como uno de los Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego mediante **Resolución Ministerial N° 0401-2013 MINAGRI** razón por la que debe darse a conocer que el artículo 68 de la Constitución Política del Perú de 1993, 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 establece 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, que asegure su aprovechamiento sostenible, conservación, protección e incremento, para la provisión de bienes y servicios de los ecosistemas forestales*".

11. 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 se 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*"; la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Ley N° 27308, en su artículo 22°, primer párrafo 22.1 se establece que "*El Estado adopta medidas especiales que garanticen la protección de las especies de flora y fauna silvestre que de acuerdo al reglamento por sus características o situación de vulnerabilidad requieran tal tratamiento*"; y, su Reglamento, 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”.

12. Que, en el caso concreto, según los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye que “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por la SBN, así mismo, se encuentra totalmente dentro del ámbito de la **zona denominada “Las Lomas de Villa Maria del Triunfo”** la cual fue reconocida como uno de los **Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego**, por lo que constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, razones por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; debiendo la pretensión de “la administrada” ser declarada improcedente, y disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 001-2016/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe Técnico Legal N° 0999-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** presentada por la **ASOCIACION CIVIL COMITÉ VECINAL 24 C, AMPLIACION A.C.U.**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.7.3



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES