

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 860-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 602-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GUSTAVO ADOLFO PORTAL DÍAZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 1408,06 m<sup>2</sup>, ubicado en Lote 6, Manzana L del Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación, 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 4 de agosto de 2017 (S.I. N° 25569-2017), **Gustavo Adolfo Portal Díaz**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido el 25 de mayo de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** copia simple de la partida N°P03269566 del Registro de predios de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 8 al 11); **d)** copia simple de la partida N°P0320324 del Registro de predios de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 12 al 14); **e)** memoria descriptiva del 9 de abril de 2017 suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 17 y 18); **f)** plano de ubicación y localización suscrito en abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 19 y 20); **g)** copia simple de la constancia





de posesión especial N° 451-2017-SGPUCOPHU – GDU/MVMT del 20 de marzo de 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 26); **h**) copia simple del acta de constatación de posesión de terreno emitido el 26 de noviembre de 2016 por la Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja (fojas 27); **i**) copia simple del certificado catastral emitido el 17 de noviembre de 2008 por SUNARP (fojas 31); **j**) fotografías (fojas 48 al 51); y, **k**) un CD (fojas 52)

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.° 388-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2017 (fojas 53), así como evaluó los antecedentes registrales, con los cuales se determinó en relación a “el predio” lo siguiente: **i**) 1 406,85 m<sup>2</sup>, que representa el 99,91%, forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N.° P03269566 del Registro Predial Urbano de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 55); **ii**) el área remanente de 1,21 m<sup>2</sup>, que representa el 0.09%, 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 del Registro Predial Urbano de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 63); **iii**) 1 407,46 m<sup>2</sup> que representa el 99,96%, 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; **iv**) 0,60 m<sup>2</sup> que representa el 0,04 % no recae sobre el Ecosistema Frágil “la Loma de Villa María del Triunfo”, y, **v**) según el plano de zonificación de Lima Metropolitana – Villa María del Triunfo – Área de tratamiento Normativo I aprobado con Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007 se determinó que “el predio” se encuentra en zona de Protección de Tratamiento Paisajístico – PTP.







## **RESOLUCIÓN N° 860-2018/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, mediante Oficio N.° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 72), reiterado mediante Oficio N.° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 43), 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 el predio inscrito en la Partida Registral N.° P03269566 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, del cual forma parte “el predio”, 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. Es preciso indicar, que mediante Oficio N.° 635-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2018 se puso de conocimiento a “el administrado” lo solicitado a COFOPRI (fojas 74).

10. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 1246-2018-COFOPRI/OZLC 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 75).

11. Que, de lo expuesto, se ha determinado que el área de 1 406,85 m<sup>2</sup>, que representa el 99,91% de “el predio”, se encuentra bajo la titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, encontrándose el área restante de 1,21 m<sup>2</sup>, (0.09% “el predio”), bajo la titularidad de Comisión de Formalización de la Propiedad Informal sobre la cual esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición de acuerdo a lo señalado en el sexto considerando de la presente resolución.

12. Que, en relación al área de 1 406,85 m<sup>2</sup>, que representa el 99,91% 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; no obstante; 0,60 m<sup>2</sup> que representa el 0,04 % no recae sobre el Ecosistema Frágil “la Loma de Villa María del Triunfo”.

13. Que, en relación al ecosistema frágil, mediante el Oficio N° 1175-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 77), 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 79) 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.





14. 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.

15. 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.

16. 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 segundo considerando de la presente resolución no es de libre disponibilidad.

17. Que, respecto al 0,60 m<sup>2</sup> que representa el 0,04 % y que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N.º P03269566 y que no recae sobre ecosistemas frágiles, corresponde que esta Subdirección evalúe si esta área pueda ser objeto de venta directa en favor de "la administrado".

18. Que, la causal invocada por "la administrada" tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución es la establecida en el literal c) del art. 77° de "el Reglamento", según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

19. Que, de la revisión de los documentos adjuntos a la solicitud de "el administrado", se advierte que vienen destinando "el predio", para el desarrollo de vivienda (foja 37 al 45), información que ha sido corroborada con las fotografías presentadas (fojas 48, 50 y 51) por "el administrado", sobre las cuales se puede evidenciar que cuenta con un área delimitada con madera y techada con calamina.

20. Que, tal como se indicó en el Informe Preliminar descrito en el octavo considerando de la presente resolución, se ha determinado que e0,60 m<sup>2</sup> (0,04 de "el predio") se encuentra en **Zona PTP**, la cual se prohíbe la ocupación de áreas que se encuentren bajo esta calificación, 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; con lo cual podemos advertir que, sobre el área calificada con este tipo de zonificación, no se puede desarrollar actividades con fines de vivienda, conforme lo establece el artículo 8° de la Ordenanza N° 1084-MML publicada el 18 de octubre de 2007 en el diario oficial "El Peruano".

21. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "el administrado" viene destinando "el predio" para los fines de vivienda, lo que resulta incompatible con la zonificación vigente, la cual sólo permite única y exclusivamente la arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista, protección y seguridad física y no actividades urbanas con fines de vivienda; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 860-2018/SBN-DGPE-SDDI**

establecidos para la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento". No correspondiendo que esta Subdirección evalúe los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área materia de evaluación.

**22.** Que, conforme lo indicado en el décimo sexto y vigésimo primero se determinó la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el administrado", por lo que 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.

**23.** 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.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN, el Informe de brigada N° 1241-2018/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 996-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **GUSTAVO ADOLFO PORTAL DIAZ**, 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° 8.0.1.8



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