

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 934-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 609-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MERY GALARZA YOLANDA ZAVALA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 781,14 m<sup>2</sup>, ubicada en la manzana D, lote 16, 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, 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° 25571-2017), **Mery Galarza Yolanda Zavala**, (en adelante “la administrada”), 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 simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido el 29 de mayo de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** memoria descriptiva suscrita el 13 de abril de 2016 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 19); **d)** plano perimétrico suscrito en abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 21); **e)** plano de ubicación y localización suscrito en abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 22); **f)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 4587-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida el 30 de septiembre de 2010 por la Subgerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación Urbana de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 24); **g)** 7 fotografías a color (fojas 55); y, **h)** un CD-ROM (fojas 65).

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.° 04-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018 (fojas 64), así como evaluó los antecedentes registrales, con los cuales se determinó en relación a "el predio" lo siguiente: **i)** 363,73 m<sup>2</sup>, que representa el 46.56%, forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N.° P03269566 (fojas 76); **ii)** el área remanente de 417,41 m<sup>2</sup>, que representa el 53.44%, 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 84); **iii)** se encuentra dentro de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N.° 1084-MML; y, **iv)** 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 (fojas 103).



9. Que, de lo expuesto, se ha determinado que sólo el área de 363,73 m<sup>2</sup>, que representa el 46.56% de "el predio", se encuentra bajo la titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, encontrándose el área restante de 417,41 m<sup>2</sup>, que representa el 53.44% de "el predio" bajo la titularidad de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI sobre la cual esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición de acuerdo a lo señalado en el sexto considerando de la presente resolución.



## **RESOLUCIÓN N° 934-2018/SBN-DGPE-SDDI**

**10.** Que, mediante Oficio N.° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 69), reiterado mediante Oficio N.° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 73), se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si esa entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”<sup>1</sup>; habiendo respondido dicha entidad, mediante Oficio N° 1246-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N.° 10819-2018), suscrito por el Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao de COFOPRI, que sobre el área en consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda-PAL (fojas 75)

**11.** Que, en relación al área de 363,73 m<sup>2</sup>, que representa el 46.56% 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.

**12.** Que, en relación al ecosistema frágil, mediante el Oficio N° 1175-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 98), 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 99) 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.

**13.** 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.

**14.** 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.

**15.** 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 primer considerando de la presente resolución no es de libre disponibilidad.

<sup>1</sup> En el marco de lo establecido en el 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

16. Que, de acuerdo a lo señalado en el noveno y décimo quinto considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa peticionada por "la administrada" deviene en improcedente; por lo que no corresponde evaluar el cumplimiento de los 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 1301-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 1092-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MERY GALARZA YOLANDA ZAVALA**, 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