

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 939-2018/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 30 de octubre de 2018

VISTO:

El expediente N° 753-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FERMIN RAMOS MENDOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 434,62 m² ubicada en el denominado lote 13 de la manzana G, del Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerto Anexo 7 – Pampa León Nueva Asociación, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado 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 8 de septiembre de 2017 (S.I. N° 30743-2017) **FERMIN RAMOS MENDOZA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia simple de la partida registral N° P03269566, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 3); **c)** memoria descriptiva suscrita el 17 de abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 7); **d)** plano de ubicación y localización suscrito en abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 11); **e)** plano perimétrico suscrito en abril de 2017 por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota (fojas 13); **f)** copia fedateada de la constancia de posesión N° 4614-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido el 30 de setiembre de 2010 por la Subgerencia de Catastro, Habilitaciones y Consolidación



Urbana de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 16); **g)** 18 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 17); y, **h)** un CD ROM (fojas 26).

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, 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.



7. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 09-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018 (fojas 27), así como se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° P03269566 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 57953 (fojas 39); y, ii) un área de 250,42 m², que representa el 10.29%, 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.

8. Que, mediante Oficio N.° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 29), reiterado mediante Oficio N.° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 31), 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"¹; 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 32).

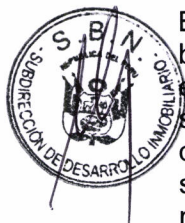
9. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, esta Subdirección emitió el Oficio N.° 1667-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 38) por el cual se requirió a "el administrado" la documentación siguiente: i) presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 250,42 m² (10.29% de "el predio"), que se superpone con el Ecosistema Frágil denominado "La Loma de Villa María del Triunfo", mediante la Resolución Ministerial N° 401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, sobre la cual no se pueden realizar actividades que afecten la cobertura



¹ 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



RESOLUCIÓN N° 939-2018/SBN-DGPE-SDDI



vegetal, el uso sostenible y la conservación del recurso forestal², en la medida que el Estado se encuentra obligado a promover la conservación y protección de la diversidad biológica³; y, ii) presente documentación con la cual acredite formalmente que viene ejerciendo la posesión, custodia y conservación de “el predio” con una antigüedad superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que la constancia de posesión emitida el 30 de septiembre de 2010 (fojas 15) no acredita que se tenga una posesión con una antigüedad superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010; además identifica un área menor a la solicitada y de las colindancias señaladas no es posible establecer su correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para su presentación.

10. Que, “el Oficio” fue notificado el 25 de julio de 2018 en el domicilio señalado por “el administrado”, siendo recibido por Erika Leaño Malquichaga, trabajadora, quien se identificó con DNI N.º 44357134, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido en el art. 21 inc. 4) del “T.U.O. de la Ley N° 27444”⁴. Asimismo, el plazo para que subsane las observaciones advertidas, venció el 17 de agosto de 2018.



11. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 47) “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

12. 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 1312-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 1099-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2018.



² Ley Forestal y de Fauna Silvestre - LEY N° 27308

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.

³ Constitución Política del Perú

(...)

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

⁴ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **FERMIN RAMOS MENDOZA**, 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 8.0.1.4
MPF/jmp



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