

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 986-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 668-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ENRIQUE CAJALEÓN CANO**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 666,54 m², ubicada en la manzana H, lote 6, 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 - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 10 de agosto de 2017 (S.I. N° 26549-2017) Enrique Cajaleón Cano (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima, el 25 de mayo de 2017 (fojas 4); **c)** copia de la partida registral P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Sur de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 8); **d)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro Garcia Yokota, el 9 de abril de 2017 (fojas 13); **e)** plano perimétrico P-1 suscrito por el ingeniero agrícola Cesar Alejandro



Garcia Yokota, de abril de 2017 (fojas 15); **f**) copia simple de la constancia de posesión N° 4619-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 30 de setiembre de 2010 (fojas 23); y, **g**) imágenes fotográficas (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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 y sus modificatorias, en adelante, la "Directiva N° 006-2014/SBN".

5. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

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, por su parte el numeral 1) del 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 que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 270-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2017 (fojas 29) concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) se encuentra 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 (foja 44); **ii**) se superpone totalmente en Zonificación PTP - Zona de Protección y Tratamiento Paisajista de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML; y, **iii**) 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 53).

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección solicitó al Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI mediante Oficio N° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (fojas 31), informe si tiene





RESOLUCIÓN N° 986-2018/SBN-DGPE-SDDI

planeado ejecutar algún programa de formalización respecto de la Partida Registral N° P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, sobre la cual se superpone “el predio”; información que fue reiterada a través del Oficio N° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018 (fojas 32). En virtud de lo solicitado, mediante el 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 34).



11. Que, en relación al ecosistema frágil, señalado en el Informe Preliminar detallado en el noveno considerando de la presente resolución, mediante el Oficio N° 1175-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (fojas 56), 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 59) 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 predio” solicitado 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; 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.

16. 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 1359-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1163-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por **ENRIQUE CAJALEÓN CANO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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