

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°1054-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de noviembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 672-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSA HILARIA POLICIO RAMOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 1 099,41 m<sup>2</sup>, denominado lote 5 de la manzana B, Sector Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Pampa León, 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 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 21 de agosto de 2017 (S.I. N° 27937-2017), Rosa Hilaria Policio Ramos (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal d)<sup>1</sup> del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrícola

**Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



César Alejandro García Yokota, el 13 de abril de 2016 (foja 4); **3**) plano perimétrico y de ubicación y localización suscritos por el ingeniero agrícola César Alejandro García Yokota, de abril del 2017 (foja 6); **4**) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 4 de julio de 2017 (foja 12); **5**) copia simple de la partida registral P03269566 del Registro Predial Urbano de Lima (foja 15); **6**) copia del Certificado Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, el 4 de agosto de 2006 (foja 19); **7**) copia simple de la Constancia de Posesión N°4594-2010-SGCHCU-GDU/MVMT, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, el 30 de setiembre de 2010 (foja 21); **8**) copia simple del Certificado de Posesión emitida por la Comunidad Campesina de Llanavilla, el 13 de abril de 1996 (foja 25); **9**) copias simples de recibos emitidos por la Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación (foja 26); y, **10**) archivo digital (foja 50).



**4.** Que, mediante escrito presentado el 6 de octubre de 2017 (S.I. N° 34683-2017) (foja 51) aclara que es poseionaria del lote 1 manzana "E" de la Zona Agropecuaria Casa granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación y no en el lote 5 como se indicó en su primera solicitud.

**5.** 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").

**6.** 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.



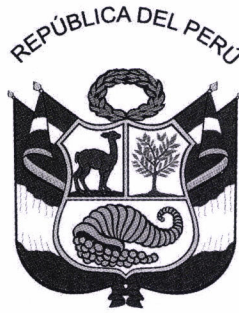
**7.** Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. 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.

**8.** 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.



**9.** Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1317-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2018 (foja 61), determinándose respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) se encuentra en ámbito 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 (foja 63); y, **ii**) se encuentra dentro del polígono correspondiente al Ecosistema Frágil denominado





## **RESOLUCIÓN N°1054-2018/SBN-DGPE-SDDI**

“la Loma de Villa María del Triunfo” reconocido mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013 (foja 69).

10. Que, de lo expuesto, se ha determinado que “el predio”, es de titularidad del Estado, correspondiendo por tanto a ésta Subdirección evaluar su libre disponibilidad; en ese sentido, de acuerdo al Informe Preliminar, detallado en el considerando precedente, éste forma parte del Ecosistema Frágil denominado “la Loma de Villa María del Triunfo” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013 (foja 69).

11. Que, mediante Oficio N° 251-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018 (foja 53) se consultó a COFOPRI, si sobre “el predio” y otros, su entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, requerimiento que fue reiterado mediante Oficio N° 538-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2018; cabe señalar que dicho requerimiento de información fue puesto en conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 668-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2018 (foja 55). Al respecto, mediante Oficio N° 1246-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 28 de marzo de 2018 (S.I. N° 10819-2018) (foja 56) señala que sobre el área materia de consulta no se encuentra implementado el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL.

12. Que, en relación al ecosistema frágil, mediante el Oficio N° 1175-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2018 (foja 57), 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) (foja 58) 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, pecuarias ni de producción forestal, 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<sup>o2</sup> de la Constitución Política del Perú.

<sup>2</sup> Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas

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



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 predio" no es de libre disponibilidad; razón por la cual debe declararse improcedente lo solicitado.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "la administrada", 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.

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° 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1445-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1225-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROSA HILARIA POLICIO RAMOS**, 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



**ABOG. PERCY IVAN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES