



## **RESOLUCIÓN N° 1174-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de diciembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 319-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ ISIDRO HERRERA BENAVIDES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 80 ha, denominado Proyecto Ecológico El Paysita, ubicado entre los distritos de Puente Piedra y Carabaylo, provincia y departamento de Lima, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 Oficios N° 107-2016-VIVIENDA-VMVU presentado el 29 de marzo de 2016 (S.I. N° 07022-2016) y Oficio N° 911-2016-DP/SSGPR del 11 de marzo de 2016 el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la Subsecretaría General de la Presidencia de la República trasladan el documento de fecha 7 de marzo de 2016 (fojas 3), a través del cual José Isidro Herrera Benavides (en adelante "el administrado"), quien suscribe la solicitud como Jefe de Rondas de la Asociación de Rondas Urbanas Campesinas Águilas de Puente Piedra, requiere entre otros, que se le adjudique el predio denominado Proyecto Ecológico El Paysita. Para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** fotografías (fojas 6-8 y 11-12; **b)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 1233-2013-MML-GDU-SPHU del 26 de julio de 2013 (fojas 14-15); **c)** copia simple de la solicitud de adjudicación presentada el 8 de agosto de 2012 ante la Municipalidad Metropolitana de Lima (foja 16-17); y, **d)** copia simple del Informe N° 0166-2015-JFSS/GSCYV/NDC del 23 de setiembre de 2015 (fojas 20).

4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de



Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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, 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.

9. 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; de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 1147-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2016, en donde se indicó que “el administrado” no presentó documentación técnica que permita evaluar “el predio”. En ese contexto y de lo indicado en la solicitud, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2192-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2016 (fojas 28) en adelante “el Oficio”, a efectos de requerir a “el administrado”, lo siguiente: **i)** presentar plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada; y, memoria descriptiva, autorizados por profesional colegiado; **ii)** copia simple del DNI del representante de la Asociación de Rondas Urbanas Campesinas Águilas de Puente Piedra<sup>1</sup>; y, **iii)** precise la causal que sustenta su solicitud de venta directa de acuerdo a lo indicado en el artículo 77° de “el Reglamento” y adjunte la documentación que la sustente.

11. Que, “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por este, razón por la cual se le tiene por bien notificado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.1<sup>2</sup> del D.S. N° 006-2017-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Sin embargo, “el administrado” indicó como fecha de recepción de “el Oficio” el 4 de setiembre de 2016, lo cual constituye un error material por parte del mismo, por ser improbable que la notificación del documento tenga fecha anterior a su emisión.

<sup>1</sup> Cabe precisar que “el Oficio” fue emitido con anterioridad a la emisión del Decreto Legislativo N° 1246 que aprueba Diversas medidas de Simplificación administrativa; en el cual se establece entre otros, la prohibición de solicitar a los administrados copia del documento nacional de identidad; por tanto no corresponde evaluar el cumplimiento de la observación.

<sup>2</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1. La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## RESOLUCIÓN N° 1174-2018/SBN-DGPE-SDDI

**12.** Que, a través del Oficio N° 4627-2016-DP/SSG presentado el 14 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31489-2016), la Subsecretaría General de la Presidencia de la República, traslada el documento del 27 de octubre de 2016 (foja 31), con el cual “el administrado” pretende subsanar las observaciones formuladas a través de “el Oficio”. Es preciso indicar, que no es posible que esta Subdirección determine si “el administrado” ha presentado el referido documento dentro del plazo otorgado, por lo que en cumplimiento del debido procedimiento<sup>3</sup>, se evaluará la documentación presentada.

**13.** Que, “el administrado” mediante el documento anteriormente descrito indica que se posesionó en “el predio” y que viene realizando sembrío de entre otros, papas, trigo, uvas, sábilas con el sistema de regadío con baldeo; por lo que se descarta que represente a la Asociación De Rondas Urbanas Campesinas Águilas de Puente Piedra. Asimismo adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** memoria descriptiva de octubre de 2016 suscrita por el arquitecto Víctor Salinas Ortega (fojas 34); **b)** copia simple del documento privado de respeto de linderos de la posesión del 18 de setiembre de 2013 (fojas 38); y, **c)** plano perimétrico de octubre de 2016 suscrito por el arquitecto Víctor Salinas Ortega (fojas 39).

**14.** Que, en ese contexto si bien “el administrado” no ha indicado expresamente la causal que invocan para solicitar la venta directa, si ha indicado ejercer posesión sobre “el predio”, razón por la cual esta Subdirección ha evaluado su requerimiento en el marco de las causales c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento”, cuyo presupuesto común es la posesión que se ejercería sobre el predio de propiedad del Estado.

**15.** Que, evaluada la documentación técnica presentada, se emitió el Informe de Brigada N° 1741-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2016 (fojas 41-42), en el cual se determinó, entre otros que: **i)** el área de 35 357,42 m<sup>2</sup> (4,42% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12903866 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 144), CUS N° 57241; **ii)** el área de 763 393,84 m<sup>2</sup> (95,42% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12900704 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 147), CUS N° 57234; **iv)** el área de 1 249,12 m<sup>2</sup> (0,16% de “el predio”) no cuenta con antecedentes registrales; y, **v)** la totalidad de “el predio” se superpone sobre “Las Lomas de Carabayllo” reconocida con Resolución Ministerial N° 429-2013-MINAGRI del 30 de octubre de 2013.

**16.** Que, mediante Oficios N° 101-2017/VIVIENDA/VMVU y N° 105-2017/VIVIENDA presentados el 13 de marzo de 2017 (S.I. N° 07387-2017 y S.I. N° 07384-2017) el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento traslada el escrito del 31 de enero y 16 de febrero de 2017 (fojas 56), con el cual “el administrado” manifiesta que traficantes de terrenos han cercado parte de “el predio”, y adjunta copia simple del documento del 11 de agosto de 2015 (fojas 61) donde se indica que ha sembrado entre otros productos como habas, calabazas, árboles, duraznos, robles. Al respecto, con Memorando N° 2500-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2017, se trasladó copia de la referida solicitud a la Subdirección de Supervisión para conocimiento y fines pertinentes, de conformidad con el artículo 46° del “ROF de la SBN”.

<sup>3</sup> Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

**1.2. Principio del debido procedimiento.**- Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.



17. Que, con documento presentado el 17 de enero de 2018 (S.I. N° 01698-2018) (fojas 86) se adjunta, entre otros, documentos con los que pretende acreditar que se encuentra en posesión de "el predio" y con Oficio N° 054-2018/VIVIENDA/VMVU presentado el 23 de febrero de 2018 (S.I. N° 06121-2018) el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento traslada el documento del 23 de enero de 2018 (fojas 135), con el cual "el administrado" indica que "el predio" se encuentra en peligro de ser invadido.

18. Que, mediante Informe Preliminar N° 374-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2018 (fojas 156) se determinó que: i) "el predio" forma parte del área evaluada para la Propuesta de creación de "Áreas de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima", según Oficio N° 746-2017-MML/PGRL-GR del 8 de setiembre de 2017 (S.I. N° 30665-2017); y, ii) que en las inspecciones realizadas, en el marco del procedimiento de primera inscripción de dominio, por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y que dieron mérito a las Fichas Técnicas N° 0065-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2012 y N° 0068-2012/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2012, "el predio" se encuentra desocupado y libre de edificaciones.

19. Que, mediante escrito presentado el 3 de julio de 2018 (S.I. N° 24429-2018), fojas 162, Luis Alberto Takahashi Lopez adjunta, entre otros, copia simple de la carta poder con firmas legalizadas, con el cual "el administrado" le faculta para realizar trámites y gestiones relacionadas con su solicitud de venta directa presentada en original en la S.I. N° 35741-2018, siendo que con documento presentado el 18 de octubre de 2017 (S.I. N° 36380-2017) (fojas 84) comunicó que ha dejado sin efecto la carta poder otorgada a favor de Luis Miguel Huaman Vera; y, con escrito presentado el 23 de agosto de 2018 (S.I. N° 31411-2018), fojas 239, Luis Alberto Takahashi Lopez, adjunta documentación técnica indicando que requiere la venta directa del área que no se encuentra afectada por la Ordenanza N° 1651-MML, modificando el área objeto de solicitud.

20. Que, mediante Informe Preliminar N° 951-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2018 (fojas 350), se evaluó la documentación técnica concluyéndose que: i) se refiere a un área de 131 858,45 m<sup>2</sup> ubicada entre los distritos de Puente Piedra y Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante el "predio 2"); ii) el área de 130 609,33 m<sup>2</sup> (99,05 % del "predio 2") forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida N° 12900704 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; iii) el área de 1 249,12 m<sup>2</sup> (0,95% del "predio 2") en ámbito en el que no se identifica ningún predio estatal y que según la base gráfica referencia de SUNARP, se encuentra libre de inscripción registral; iv) se superpone totalmente con "Las Lomas de Carabayllo"; v) forma parte de la Cobertura Vegetal denominada Las Lomas de Carabayllo 1 que forma parte de la propuesta de creación de "Áreas de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima"; y, vi) mediante Ordenanza N° 397-2018-MDC del 26 de abril de 2018, la Municipalidad Distrital de Carabayllo declaró de interés distrital la intangibilidad de interés patrimonial – cultural y de protección paisajista al ecosistema frágil denominado Lomas de Primavera – Lomas de Carabayllo.

21. Que, en virtud a lo señalado en el documento descrito en el considerando anterior 1 249,12 m<sup>2</sup> (que representa el 0,95% del "predio 2") no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual sobre esta área esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno de conformidad el artículo 48 de "el Reglamento"<sup>4</sup>. Por otro lado, respecto al área de 130 609,33 m<sup>2</sup> (que representa el 99,05% del "predio 2") que se encuentra inscrito a favor del Estado corresponde determinar si es un bien de dominio privado de libre disponibilidad.

22. Que, en ese contexto, de acuerdo a lo indicado en el referido Informe Preliminar, el "predio 2" se superpone totalmente con "Las Lomas de Carabayllo" reconocida con la Resolución Ministerial N° 0429-2013-MINAGRI (fojas 81); en ese contexto, se debe 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

<sup>4</sup> "Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.



## **RESOLUCIÓN N° 1174-2018/SBN-DGPE-SDDI**

acuerdo a lo señalado en el numeral 99.1 y 99.2 del artículo 99° de la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611.

**23.** Que, respecto a las Zonas reconocidas como Ecosistemas Frágiles, la Secretaría General del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR a través del Oficio N° 371-2015-SERFOR-SG presentado el 01 de junio de 2015 (S.I. N° 12673-2015) remite el Informe Legal N° 125-2015-SERFOR-OGAJ, con el cual la Oficina General de Asesoría Jurídica de la referida entidad concluyó, que:

"(...)

✓ La Ley N° 27308, establece en su artículo 7, una restricción expresa respecto a la utilización de los recursos forestales, toda vez que estos 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 casos determinados por la citada norma y su reglamento; en consecuencia ello implicaría establecer la restricción en cuanto a su disposición, previa determinación de la capacidad de uso mayor de la tierra en la cual se encuentran los recursos forestales; dado que las actividades a realizar en el área deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre.

(...)"

**24.** 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.

**25.** 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 considerando de la presente resolución no es de libre disponibilidad, máxime si en los documentos presentados por "el administrado" se indica que este viene realizando plantaciones en el área solicitada.

**26.** Que, asimismo, al haberse determinado que no resulta procedente la venta directa de "el administrado", 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.

**27.** Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1654-2018/SBN-DGPE-SDDI; y, los Informes Técnico Legal N° 1351-2018 y 1374-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 y 27 de diciembre de 2018, respectivamente.



**SE RESUELVE:**



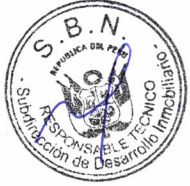
**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JOSÉ ISIDRO HERRERA BENAVIDES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**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.: 8.0.1.8



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