



RESOLUCIÓN N° 0399-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de agosto del 2020

VISTO:

El Expediente N° 308-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LOS HUERTOS AGRARIOS LOMAS V.M.T.**, representada por su presidente Julio Alcántara Tucto, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 121 542,39 m² (área gráfica de 120 165,81 m²), ubicada en la zona de José Carlos Mariátegui, en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la SubDirección 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 5 de marzo de 2020 (S.I. N° 06164-2020), la **ASOCIACIÓN LOS HUERTOS AGRARIOS LOMAS V.M.T.**, representada por su presidente Julio Alcántara Tucto (en adelante “la asociación”), solicita la venta directa de “el predio” invocando el literal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, con la finalidad de desarrollar un proyecto de forestación (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 3); **b)** copia simple de la partida registral N° 14175217 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **c)** copia simple de la carta N° 08-2020-MML/PGRLM-SRA del 14 de febrero de 2020 (fojas 6); **d)** copia simple del memorando N° 038-2020-MML/PGRLM-SRA del 4 de febrero de 2020 (fojas 7); **e)** informe técnico N° 02-2020-MML-PGRLM-SRA/JLGC del 3 de febrero de 2020 (fojas 8); **f)** copia simple de la carta N° 05-2019-MML/PGRLM-GR del 08 de abril de 2019 (fojas 16); **g)** copia simple de Memorando N° 196-2019-MML/PGRLM-SRRNMA del 18 de setiembre de 2019 (fojas 17); **h)** escrito presentado ante la Municipalidad Metropolitana de Lima el 13 de setiembre de 2019 (fojas 18); **i)** notificación N° 01966-

plano perimétrico (lámina P-1) suscrito por el ingeniero civil Juan Manuel Leveau Guerra de febrero de 2020 (fojas 44).

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, 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

6. Que, asimismo 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, 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la asociación” y para efectos de la presente evaluación consideró un área gráfica de 120 165,81 m², el cual difiere en 1 376,58 m² del área solicitada, por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N° 495-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (fojas 45), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 49 429,70 m² (representa el 41.14% de “el predio”), se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN, en la partida registral N° 13841013 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima (fojas 48), con CUS N° 104242.
- ii. 9 906,52 m² (representa el 8.24% de “el predio”), se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11843096 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima (fojas 49), con CUS N° 40254.
- iii. 25 371,87 m² (representa el 21.11% de “el predio”), se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 13851452 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima (fojas 52), con CUS N° 104538.
- iv. 35 457,72 m² (representa el 29.51% de “el predio”), se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 13834981 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima (fojas 53), con CUS N° 103659.

v. Se superpone con el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM, del cual forma parte las Lomas de Villa María del Triunfo declarado, Ecosistema Frágil reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI.

9. Que, respecto al Ecosistema Frágil denominado “Lomas de Villa María del Triunfo”, corresponde indicar que el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, ello en concordancia con la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, que tiene como objetivo general el contribuir con el desarrollo sostenible del país a través de una adecuada gestión del Patrimonio Forestal y de Fauna Silvestre de la Nación.

10. Que, en ese orden de ideas la Ley N° 28611 – Ley General del Ambiente, en el numeral 99.1 de su artículo 99°, establece que en el ejercicio de sus funciones, las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características, recursos singulares, su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales, mientras que en el numeral 99.2 se determina que los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, a las lomas costeras.

11. Que, la Ley N° 27308 – Ley Forestal y de Fauna Silvestre, en el numeral 22.1 de su artículo 22°, prescribe que el Estado adopta medidas especiales que garanticen la protección de las especies de flora y fauna silvestre que por sus características o situación de vulnerabilidad requieran tal tratamiento, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2001-AG, en su artículo 267°, establece que el Ministerio de Agricultura mediante Resolución Ministerial, a propuesta del INRENA, aprueba la lista de habitats frágiles o amenazados, las medidas especiales de protección y las regulaciones para su aprovechamiento sostenible, de acuerdo a normas o prácticas internacionales.

12. Que, a su vez según lo dispuesto en los artículos 4° y 21° de la Ley N° 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas, las áreas de conservación regionales se declaran por decreto supremo y constituyen una clasificación de área natural protegida, por tanto, constituyen bienes de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993^[1] y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento^[2] y el artículo 1° de la Ley N° 26664^[3], razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la asociación”.

13. Que, según lo dispuesto en el octavo considerando de la presente resolución, “el predio” se superpone con el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM, del cual forma parte las Lomas de Villa María del Triunfo declarado, Ecosistema Frágil reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI el ámbito 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, razón suficiente por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la asociación”.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. 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, el Informe de brigada N° 502-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 457-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **A SOCIACIÓN DE LOS HUERTOS AGRARIOS LOMAS V.M.T.**, representada por su presidente Julio Alcántara Tucto, 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 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[2] **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[3] Artículo 1° de la Ley N° 26664, ley que dicta disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público rescribe que "Los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial", razón por la que la solicitud de venta directa deviene en improcedente.