



RESOLUCIÓN N° 0686-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 644-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN NUEVO PORVENIR LAS CASUARINAS DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por Jesús Roberto Salcedo Ramírez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 15 185,07 m², ubicada en la Zona 1 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° 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 26 de agosto de 2020 (S.I. N° 12962-2020) la Asociación Nuevo Porvenir Las Casuarinas representada por su presidente Jesús Roberto Salcedo Ramírez (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su DNI (fojas 4); **b)** copia simple de la partida registral N° 14463344 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **c)** plano de ubicación PU-01, firmada por Ing. Civil Jean Pierre Pérez Reymundo, de diciembre de 2019 (fojas 9); **d)** plano perimétrico PP-01, firmada por Ing. Civil Jean Pierre Pérez

Reymundo, de diciembre de 2019 (fojas 10);y, **e)** memoria descriptiva de agosto de 2020 (fojas 11).

4. Que, el procedimiento de 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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, 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 la solicitud.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad** ; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 923-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2020 (fojas 16), concluyendo respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** 7,32 m² (0.05% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12932509 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en mérito de la Resolución N° 044-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de marzo de 2012, ocupado por SEDAPAL como Reservorio apoyado (RAP-02); **ii)** 15 177,75 m² (99,95% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales; **iii)** 12 173,54 m² (80.16% de “el predio”) se superpone con el área de conservación denominada Sistema de Lomas de Lima, Sector Lima de Villa María, aprobado con Decreto Supremo N.º 011-2019-MINAM del 07 de diciembre de 2019 y reconocida e inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles mediante la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013; y, **iv)** según las imágenes satelitales del Google Earth, no se observa ocupación física hasta agosto de 2019, fecha en la que se observa trabajo de la tierra como áreas parceladas para posible uso agrícola u otros que no se pueden precisar.

9. Que, de acuerdo a la evaluación realizada por esta Subdirección, se advierte que solo el 0.05% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y ocupado por SEDAPAL, área que resulta irrelevante para la intención de compra expresada por “el administrado”; mientras que el 99.95% de “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia por lo que no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre dicha área, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución y el artículo 48°^[1] de “el Reglamento”, por lo que el requerimiento de “el administrado” deviene en improcedente. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la inscripción del área de 15 177,75 m² a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

10. Que, a mayor abundamiento corresponde precisar que “el predio” recae parcialmente en un 80.16% sobre el Sistema de Lomas de Lima, Sector Lima de Villa María, aprobado con Decreto Supremo N.º 011-2019-MINAM del 07 de diciembre de 2019 y reconocida e inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles mediante la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, por lo que las actividades a realizar en dicha área no deben afectar su cobertura vegetal, por el contrario, deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre que alberga el Sistema de Lomas de Lima, Sector Lima de Villa María.

11. Que, es preciso indicar respecto al Ecosistema Frágil denominado Sistema de Lomas de Lima, Sector Lima de Villa María, 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, al igual que la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, que señala 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.

12. Que, en dicho contexto, la Ley N° 28611 – Ley General del Ambiente, en su artículo 99°, primer párrafo 99.1, 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 y recursos singulares, y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales, mientras que en su segundo párrafo 99.2, se determina que los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto; asimismo, la Ley 27308 – Ley Forestal y de Fauna Silvestre, en su artículo 22°, primer párrafo 22.1, 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.

13. Que, en tal sentido, de lograrse la inscripción del área de 15 177,75 m² a favor del Estado y de volver a solicitar la venta directa de “el predio”, deberá considerar lo detallado en los considerandos precedentes, toda vez que al recaer parcialmente en un 80.16% sobre el Sistema de Lomas de Lima, Sector Lima de Villa María, aprobado con Decreto Supremo N.º 011-2019-MINAM y reconocida e inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles mediante la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI, dicha área no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de acuerdo a lo indicado en el noveno considerando de la presente resolución, deberá archivar el expediente una vez quedé consentida la presente resolución; asimismo, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación con el que “el administrado” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

15. Que, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto toda vez que “el administrado” sustenta su requerimiento en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, deberá considerar que la acotada norma establece que el solicitante deberá acreditar con “(...) *los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618 (...)*”. El subrayado es nuestro.

16. Que, tal como se indicó en el ítem iv) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, no se observa ocupación física sobre “el predio” hasta agosto de 2019.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 807-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 790-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2020.

[1] 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN NUEVO PORVENIR LAS CASUARINAS DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario