



**RESOLUCIÓN N° 0773-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de noviembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 828-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS LOS HÉROES DE AMANCAES**, representado por su presidente Valerio Ccañahua Uchupe, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 38 805,87 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 (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 12 de octubre de 2020 (S. I. N° 16523-2020), la Asociación de Viviendas Los Héroes de Amancaes, representada por su presidente Valerio Ccañahua Uchupe (en adelante "la Asociación") solicita 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) certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); b) plano de ubicación y localización (fojas 16); c) plano perimétrico (fojas 17); y, d) memoria descriptiva (fojas 18).

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 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. 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.

6. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1102-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2020 (fojas 21), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) 5 161,12 m<sup>2</sup> (15,73 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P03267539 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima (fojas 24); ii) 27 644,09 m<sup>2</sup> (84,27 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; iii) 31 934,48 m<sup>2</sup> (97,35% de “el predio”) se superpone con la zona denominada “La Loma de Villa María del Triunfo”, reconocida por el Ministerio de Agricultura y Riego como Ecosistema Frágil mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013; y, iv) 27 243.76 m<sup>2</sup> (83,05% de “el predio”) se superpone con la Cobertura Vegetal denominada Las Lomas de Villa María del Triunfo que forma parte del Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima”, aprobada mediante Decreto Supremo N° 011-2019 – MINAM del 6 de diciembre de 2019.

8. Que, de acuerdo a la evaluación realizada por esta Subdirección, se advierte que “el predio” en su totalidad no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia (5 161,12 m<sup>2</sup> a favor de COFOPRI y 27 644,09 m<sup>2</sup> sin inscripción registral), razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32°<sup>[1]</sup> y el artículo 48°<sup>[2]</sup>, por lo que el requerimiento de “la Asociación” deviene en improcedente. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la primera inscripción de dominio del área de 27 644,09 m<sup>2</sup>, a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

[1] 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.

[2] 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.

9. Que, a mayor abundamiento corresponde precisar que “el predio” recae parcialmente en un 97,35% sobre la zona denominada “Las Lomas de Villa María del Triunfo”, reconocida por el Ministerio de Agricultura y Riego como Ecosistema Frágil mediante 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.

10. Que, es preciso indicar respecto al Ecosistema Frágil denominado Las Lomas de Villa María del Triunfo, 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.

11. 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.

12. Que, en tal sentido, de lograrse la inscripción del área de 27 644,09 m<sup>2</sup> a favor del Estado, esta no podrá ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, al recaer sobre la zona denominada “Las Lomas de Villa María del Triunfo” reconocida e inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles mediante la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de acuerdo a lo indicado en el octavo 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 “la Asociación” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

14. 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 el Texto Único Ordenado de 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.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 897-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2020 y el Informe Técnico Legal N° 891-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS LOS HÉROES DE AMANCAES**, representado por su presidente Valerio Ccañahua Uchupe, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración Patrimonial y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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**