



**RESOLUCIÓN N° 0904-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 101-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN FORESTAL PROYECTO TARA LOS MINCAS**, representada por su presidente Hugo Sánchez Bautista, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 261 138,73 m<sup>2</sup>, denominada Los Mincas, ubicado en el Sector Nueva Esperanza, 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, la Sub Dirección 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 escrito presentado el 15 de enero de 2020 (S.I. N° 01152-2020), la **ASOCIACIÓN FLORESTAL PROYECTO TARA LOS MINCAS – VILLA MARÍA DEL TRIUNFO**, representada por su presidente Hugo Sánchez Bautista (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva- Proyecto Casa Huertos agricultura, ganadería y turismo de la Asociación Florestal Proyecto Tara Los Mincas -Villa María del Triunfo (fojas 2); **2)** proyecto Tara Los Mincas -Villa María del Triunfo (fojas 82); **3)** estudio de impacto ambiental (fojas 151); **4)** plano de ubicación y localización (plano U-01) (fojas x); **5)** plano perimétrico georreferenciado (plano PT-01)(fojas 218); **6)** plano de distribución agricultura-ganadería por tipo de clima (plano PCL-01) (fojas 220); **7)** plano de distribución agricultura-ganadería por tipo de suelo (plano PT-01) (fojas 222); y, **8)** plano de mejoramiento de vías de acceso (plano PT-01) (fojas 224).

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, 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, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante “TUO de la LPAG”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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; 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.

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, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 224-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020 (fojas 225) determinando respecto de “el predio”, entre otros, que:

- i) Se encuentra en ámbito mayor inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11843096 en la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40254;
- ii) El área de 257 238,55 m<sup>2</sup> (que representa el 98.51% de “el predio”) se encuentra afectado por la denominada “La Loma Villa María del Triunfo” la cual mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013 MINAGRI de 14 de octubre de 2013 se encuentra reconocida como Ecosistema Frágil del Ministerio de Agricultura y Riego;
- iii) Se encuentra afectado por tres áreas sin continuidad física que suman un área aproximada de 72 043,58 m<sup>2</sup> (representa el 27.59%) 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 de 6 de diciembre de 2019 el área afectada a su vez se superpone con el Ecosistema Frágil “La Loma Villa María del Triunfo”.

- iv) El área de 3 900,18 m<sup>2</sup> (representa el 1.49 % de “el predio”) es el **área de libre disponibilidad**.
- v) Según el plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo aprobado por Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007 recae en zona sin calificación alguna;
- vi) De la evaluación del cambio físico y ocupación se ha verificado que el área disponible se ubica en zona de relieve variado y accidentado, ladera de cerro, se encuentra en calidad de desocupado, no se advierte delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros, colinda principalmente con terrenos eriazos el acceso es a través de trocha carrozable.

10. Que, en relación al área de 257 238,55 m<sup>2</sup>, que representa el 98.51% de “el predio” que es de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar su libre disponibilidad; en ese sentido, de acuerdo al Informe Preliminar, detallado en el considerando que antecede, esta área forma parte 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.

11. 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.

12. 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. Por lo tanto, 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, lo cual se deberá tomar en cuenta al presentar nuevamente su pretensión.

13. Que, en cuanto al 27.59% de “el predio” (que también forma parte del área descrita en el décimo considerando de la presente resolución) es pertinente mencionar que este es un bien de dominio público que se encuentra en 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 de 6 de diciembre de 2019.

14. Que, es pertinente mencionar que de acuerdo a 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.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2335-2020/SBN-DGPE-SDDI de 10 de setiembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 228), se requiere a “la administrada” lo siguiente: **i)** reformule su solicitud de venta directa con la cual se excluya el área de 257 238,55 m<sup>2</sup>, que forma parte del Ecosistema Frágil denominado “La Loma de Villa María del Triunfo”; **ii)** indicar la causal a la que se acoge su pedido de venta las que se encuentran detalladas en el literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”<sup>1</sup>; y, **ii)** presente

<sup>1</sup> 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:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, Compendio Normativo Bienes Inmuebles Pág.47 además se cuenta

documentación que acredite la antigüedad de la posesión la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

**16.** Que, “el Oficio” fue notificado el 6 de noviembre de 2020 (fojas 232), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019<sup>2</sup>, que aprueba el “T.U.O. de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 30 de noviembre de 2020.**

**17.** Que, mediante escrito presentado el 26 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20818-2020) (fojas 234), dentro del plazo establecido para subsanar, “la administrada” adjunta documentación siguiente: **i)** La copia certificada del acta de fundación correspondiente a la Asociación Florestal Proyecto Tara Los Mincas de 29 de marzo de 2007(fojas 237); **ii)** testimonio de constitución de asociación de 26 de mayo de 2016 (fojas 243); **iii)** copia simple del certificado literal del Registro de Personas Jurídicas de la partida N° 13642080, emitido el 20 de noviembre de 2020 (fojas 249); **iv)** oficio múltiple N° 001-2015-SGOMA-GSCGA/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 2 de noviembre de 2015(fojas 253); **v)** copia simple de denuncia policial emitido por la PNP Comisaría de la SSUU de Nueva Esperanza el 21 de agosto de 2017(fojas 255); **vi)** copia simple de Resolución de Gerencia de Desarrollo Social y Participación Vecinal emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 30 de octubre de 2020 (fojas 256); **vii)** 09 fotografías de “el predio” (fojas 258); **viii)** declaración jurada de Hugo Esteban Sánchez Bautista del 26 de noviembre de 2020(fojas 268); con las cuales pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”.

**18.** Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

#### **Respecto a reformular su solicitud de venta:**

- La administrada, en su escrito de subsanación hace referencia al área total sin excluir el área que forma parte del Ecosistema Frágil denominado “La Loma de Villa María del Triunfo”.

En tal sentido se concluye que la administrada, no ha cumplido con subsanar la primera observación.

#### **Respecto a indicar la causal a la que se acoge su pedido de venta:**

- La administrada precisa que se encausa el procedimiento en virtud de la causal “c” del artículo 77° ya que indica que el predio se encuentra delimitado en su totalidad,

---

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, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

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 indubitablemente 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.

#### **<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.

estableciéndose sus límites a través de hitos.

En tal sentido se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

**Respecto a presentar nuevos medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 que correspondan a “el predio”:**

- La copia certificada del acta de fundación correspondiente a la Asociación Florestal Proyecto Tara Los Mincas de 29 de marzo de 2007; testimonio de constitución de asociación de 26 de mayo de 2016; copia simple del certificado literal del Registro de Personas Jurídicas de la partida N° 13642080, emitido el 20 de noviembre de 2020, oficio múltiple N° 001-2015-SGOMA-GSCGA/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 2 de noviembre de 2015; copia simple de denuncia policial emitida por la PNP Comisaría de la SSUU de Nueva Esperanza el 21 de agosto de 2017; copia simple de Resolución de Gerencia de Desarrollo Social y Participación Vecinal emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 30 de octubre de 2020; han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, por “la administrada” no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, no cumple con subsanar la tercera observación.

**19.** Que, atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” solo cumplió con subsanar una de las tres observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**20.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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 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° 998-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 1022-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2020.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **ASOCIACIÓN FORESTAL PROYECTO TARA LOS MINCAS**, representada por su presidente Hugo Sánchez Bautista, 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° 20.1.1.4

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**