



RESOLUCIÓN N° 0746-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 0574-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **TEODORA ESPINOZA INGA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de **914,08 m²**, ubicado en el lote 05 de la manzana E, Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7- Pampa León Nueva Asociación, 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 “la 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11680-2022), **TEODORA ESPINOZA INGA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; sin embargo, dicho dispositivo se encuentra derogado por la Única Disposición Complementaria de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del D.N.I. de la administrada (fojas 2); **b)** Copia legalizada de constancia de Posesión n°4602-2010-SGCHCU-GDU/MVMT de fecha 30/09/2010 (fojas 4); **c)** Declaración Jurada con firma legalizada de la administrada de fecha marzo del 2022 (fojas 6); **d)** Copia informativa de la Partida Registral N°P03269566 (fojas 10); **e)** Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico - Ubicación (P-1) y Plano de Ubicación y Localización (UL1), documentación técnica firmada por el Ing. Cesar Alejandro García Yokota con registro C.I.P. N° 22599, de fecha Abril 2016 (fojas 14); **f)** Formatos de la declaración de impuesto predial (HR y PU) con fecha de recepción 22/04/2013(fojas 18); **g)** Estado de cuenta corriente de impuesto predial del año 2007 hasta 2013 emitido el 22/04/2013 (fojas 23); **h)** Recibo de pago por impuesto predial (año 2013) de fecha 22/04/2013 emitido por la Municipalidad de Villa

María del Triunfo (fojas 22).

3. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/ SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

4. Que, “el administrado” en su requerimiento precisa la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 4) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”.

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

8. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00769-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2022 (fojas 28), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado Parcela E, inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N°P03269566 de la Oficina Registral de Lima, con el CUS N° 57953.

¹ Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

4) **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

ii) Se encuentra totalmente en ámbito identificado como Ecosistemas Frágiles, denominada “La Loma Villa María del Triunfo”, la cual mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013 MINAGRI de fecha 14.10.2013, es reconocida como Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego.

iii) Es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de topografía accidentada, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros. Parcialmente ocupado por un módulo de vivienda con techo de calamina que representa el 5% del área total, asimismo, “el predio” delimita por dos vías de acceso que según el plano de ubicación corresponderían a la Av. Central y Av. Manzanos, los indicios de ocupación son posteriores al año 2011. Análisis sustentado del histórico de imágenes satelitales disponibles del Google Earth.

iv) Recae totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, aprobado por Ordenanza N°1084-MMI del 11.10.2007, publicada el 18.10.2007 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo.

10. Que, de lo expuesto, se ha determinado que “el predio”, que es de titularidad del Estado, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar su libre disponibilidad; en ese sentido, de acuerdo al ítems ii) detallado en el considerando precedente, este se superpone totalmente con el ecosistema frágil “Lomas de Villa María” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, como ecosistema frágil 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 lo señala el artículo 68°2 de la Constitución Política del Perú; por lo que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen – como el caso en concreto – ecosistemas frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, no siendo por tanto posible realizar y/o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta.

11. Que, a mayor abundamiento se tiene “El Protocolo de Actuación Interinstitucional para Gestionar y Proteger los ecosistemas incluidos en la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles” aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2020-MINAGRI, en adelante “el Protocolo”, el mismo que tiene por objetivo ordenar y articular las competencias que tienen las instituciones públicas en cuanto a la gestión y protección de los ecosistemas frágiles incluidos en la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles, a fin de prevenir y hacer frente a las actividades ilegales o informales, tales como invasiones, tráfico de terrenos, entre otros. En ese contexto, dentro de las acciones de prevención “el Protocolo” contempla en la acción 21 del procedimiento “Control, Supervisión y Fiscalización”, que en el supuesto que se evidencie la ocupación ilegal, será aplicable la acción 7 del procedimiento “Medidas Especiales De Protección” del citado protocolo, el cual, entre otros, establece que se encuentra prohibido el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión, así como cualquier tipo de reconocimiento o instalación de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.

12. Que, sin perjuicio de lo advertido, “el Protocolo” establece en la acción 12 del procedimiento “Ecosistemas frágiles reconocidos en el año 2013”, que en los casos en los que se identifique la existencia de constancias de posesión, visación de planos, así como la inscripción de contribuyentes en el área de rentas de la municipalidad, que recaigan sobre ecosistemas frágiles, deben ser evaluados por la municipalidad de la jurisdicción, conforme a lo establecido en la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y dotación de servicios básicos, la Ley N° 29763³, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, el Decreto Legislativo 1202⁴, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de

² **Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas**

Artículo 68.- El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

³ **Artículo 37.** Prohibición de cambio de uso actual de tierras de capacidad de uso mayor forestal y de protección

(...).

Se prohíbe el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión en tierras de dominio público con capacidad de uso mayor forestal o de protección con o sin cobertura forestal, así como cualquier tipo de reconocimiento o instalación de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.

⁴ **15 Decreto Legislativo N° 1202**, que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

(...).

2.2. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no pueden ejecutarse en:

(...).

Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

13. Que, en atención a la normativa glosada en los considerandos precedentes, se ha determinado que “el predio” no es libre disponibilidad, motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

15. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00602-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0827-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **TEODORA ESPINOZA INGA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO

c) Áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, en el caso de estas últimas se requerirá opinión previa vinculante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP.

(...),

d) Zonas calificadas como de alto riesgo u otras condiciones que hagan que el terreno no sea apto para fines de vivienda, tales como franjas marginales, quebradas, cauces de los ríos, entre otros.