



RESOLUCIÓN N° 0752-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 606-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DAVID GARCÍA RAMOS**, (en adelante “el administrado”) mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del predio de un área de 993,47 m² ubicado en el lote 02 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 - 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 el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de abril del 2022 (S.I. N° 11350-2022) **DAVID GARCÍA RAMOS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” por la casual d) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha esta derogada (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia de la copia informativa de la partida registral N° P03269566 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Lima (fojas 3-6); **2)** copia de la Constancia de Posesión N° 4595-2010-SGCHCU-GDU/MVMT del 30 de septiembre de 2010, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 7); **3)** copia de la Declaración Jurada del 14 de febrero de 2022, suscrito por el administrado (fojas 8-9); **4)** copia de la Ficha Reniec de “el administrado” (fojas 10); **5)** copia de su documento nacional identidad (fojas 11); **6)** copia de memoria descriptiva, suscrita por el Ing. Cesar A. Garcia Yokota CIP n° 22599 (fojas 12-13); **7)** copia de plano perimétrico suscrito por el Ing. Cesar A. Garcia Yokota CIP n° 22599 (fojas 14); **8)** copia de plano ubicación y localización, suscrito por el Ing. Cesar A. Garcia Yokota CIP n° 22599 (fojas 15); **y, 9)** 16 fotografías (fojas 16-23).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito

a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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”).

6. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Que, de la comparación gráfica catastral con la base gráfica con que cuenta esta Superintendencia, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 00768-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2022 (fojas 24-28), en el cual se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado Parcela E, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N°P03269566 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 57953.
- 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 por el Ministerio de Agricultura y Riego.
- iii)** No se encuentra afectado por Comunidades Campesinas, zonas arqueológicas y CIRAS, líneas de transmisión eléctrica, ni con predios incorporados en el Portafolio Inmobiliario del Estado, solicitudes de ingreso para el otorgamiento de actos de disposición en trámite y procesos judiciales.
- iv)** “El administrado”, presenta constancia de Posesión n°4595-2010-SGCHCUGDU/MVMT de fecha 30/09/2010 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo a favor de “el administrado” hace referencia al terreno de 921,75 m2 denominado lote 02 de la manzana “E” ubicado en la Asociación Zona Agropecuaria Casa Granja Huerta Anexo 7 Pampa León Nueva Asociación, delimitado principalmente por el frente con la Av. Los Manzanos y por el fondo con la Av. Central. Se precisa que el área consignada difiere del área solicitada.

- v) Es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de topografía accidentada, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, se encuentra parcialmente ocupado, en su interior se visualiza módulos de vivienda con techo de calamina que representa el 35% 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 2008. Análisis sustentado del histórico de imágenes satelitales disponibles del Google Earth.
- vi) Recae totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, aprobado por Ordenanza N°1084-MMI del 11.10.2007, 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.

12. Que, conforme a lo expuesto en el ítem ii) del considerando precedente “el predio” 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^o 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.

13. 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.

14. 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° 29763², Ley Forestal y de Fauna Silvestre, el Decreto Legislativo 1202³, Decreto Legislativo 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.

15. 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”.

¹ 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.

² 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.

³ 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:

(...).

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.

16. 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 0818-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2022 y el Informe de Brigada N° 00603-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DAVID GARCÍA RAMOS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez 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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario