



## **RESOLUCIÓN N° 1188-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de noviembre del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 1209-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ALBERTO GASPAS DURAND CASAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 500,04 m<sup>2</sup> ubicado 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 “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 51° y 52° 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 10 de octubre de 2022 (S.I. N° 26639-2022) **ALBERTO GASPAS DURAND CASAS** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° del “Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del D.N.I. del administrado (fojas 2); **b)** Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales y para contratar con el Estado firmado por el administrado. (fojas 3); **c)** Constancia de vivencia emitida por la Junta de poseionarios del “Parque Industrial del Quebrada Retamal VMT” (fojas 5); **d)** Constancia de posesión N° 784-2017-GPUCOPHU-GDU/MVMT (fojas 6); **d)** Arbitrios municipales 2022 (fojas 7); **e)** Declaración jurada de autoevaluó 2022 (HR y PU) (fojas 8); **e)** Resolución de sub gerencia de participación vecinal N° 0147-2021-SGPVECDYJGDS/MVMT (fojas 11); **f)** Copia simple de la Partida Registral N° 11974303 del Registro de personas Jurídicas de Lima (fojas 14); **g)** Copia simple de la Partida Registral N° 12172773 del Registro de Predios de Lima (fojas 15); **h)** Carta N° 1292-2022-SGPUPHU-GDU/MVMT (fojas 19); **i)** Documentación de luz del sur de fecha 02.03.2015 (fojas 20); **j)** Certificado de jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT (fojas 23); **j)** Plano

de lotización, Plano Perimétrico y Ubicación (DATUM WGS 84 UTM 18S) y Memora descriptiva documentación técnica, firmado por la arquitecto Édison Aliaga Chávez C.A.P N° 24999 (fojas 26)

**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 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”.

**5.** 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.

**6.** 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.

**7.** 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.

**8.** 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° 01475-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (fojas 30), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con el código CUS N° 41089.
- ii)** Se encuentra totalmente superpuesto con el Área Natural de Amortiguamiento denominado “Loma Villa María del Triunfo”, aprobado con Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI de fecha 17.10.2013.
- iii)** Recae en un ámbito de mayor extensión con el proceso judicial con legajo N° 063-2014 (Exp Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-10) en estado no concluido del proceso judicial civil de Mejor Derecho de Propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo.
- iv)** Se ubica en zona de expansión urbana, con topografía de pendiente moderada, arenoso pedregoso, se aprecia que estuvo desocupado totalmente como lo demuestra las imágenes 2002 al 2011, en la imagen del 2013 se aprecia una edificación precaria tipo vivienda de

área de 11,00 m<sup>2</sup> (1,20%) aproximadamente, ya para el 2014 hasta la actualidad el área construida tiene un área construida de 208,00 m<sup>2</sup> (41,60%), lo que se puede demostrar en la imagen del Street View del 2014.

9. Que, de lo expuesto, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar su libre disponibilidad; en ese sentido, de acuerdo al ítem ii) detallado en el considerando precedente, se ha determinado que 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°1 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.

10. 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.

11. 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° 29763<sup>2</sup>, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, el Decreto Legislativo 1202<sup>3</sup>, 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.

12. 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

---

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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.

<sup>3</sup> **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:

(...).

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.

suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**13.** 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”.

**14.** 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° 1101-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1333-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ALBERTO GASPAS DURAND CASAS**, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**  
**P.O.I N° 19.1.1.8**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**