

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0038-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de mayo de 2023

VISTO:

El expediente 1220-2022/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por **RIGOBERTO MENDOZA ORELLANA**, contra la Resolución 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 950 m², ubicado en el 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 adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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 50^o y 51^o del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008- VIVIENDA y modificatorias

administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 00843-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023, la “SDDI” remitió el escrito de apelación presentado por **RIGOBERTO MENDOZA ORELLANA**, (en adelante, “el Administrado”), y elevó el Expediente 1220-2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 107 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante el escrito de apelación presentado el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05293-2023), “la Administrada” impugna la Resolución 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 78) del 13 de enero de 2023 (en adelante, la “Resolución impugnada”), “el Administrado” solicita se declare procedente, por los fundamentos que a continuación se detalla:

5.1. Sostiene que se encuentran en posesión del predio y que conforme a su documentación presentada, cumplen con los requisitos de venta directa conforme al numeral 5.7 de la directiva 00002-2022/SBN, ya que el predio se encuentra dentro de un radio de propiedad del estado, posesionándolo desde el año 2008, lo cual acredita con sus recibos de pagos de arbitrios municipales; y,

5.2. Asimismo, señala que la existencia de procesos judiciales no limita o deniega la venta directa del predio, por cuanto, señalando que tiene conocimiento del proceso judicial entre la SBN contra la Comunidad Campesina de Llanavilla, asumiendo la pérdida o deterioro del predio.

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

6.1 El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

6.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

6.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

6.4 Mediante escrito presentado el 07 de octubre de 2022 (S.I. 26627-2022), “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

6.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

6.6 La “Resolución impugnada” fue notificada a “el Administrado”, el día 07 de marzo de 2023, se advierte, que la recurrente presentó su recurso de apelación el 02 de marzo de 2023.

6.7 En ese sentido, se tiene que presento su recurso dentro del plazo legal establecido, por consecuencia, se tiene que presento su recurso de apelación dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

7. Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Administrada” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

8. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de la “Resolución impugnada”

Descripción de los hechos

9. Que, la SDDI como parte de la etapa de calificación, emitió el Informe Preliminar 01509-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26 al 33) del 23 de noviembre de 2022 complementado con el Informe Preliminar 00043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023; en el cual se concluye respecto a “el predio” el área de 154,61 m² (16,27% de “el predio”) se encuentra en el ámbito del Ecosistema Frágil denominado “La Loma Villa María del Triunfo”, aprobado

mediante Resolución Ministerial 401-2013-MINAGRI, en tal contexto, corresponde precisar 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, asimismo recae gráficamente sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial con legajo 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;

10. Que, en ese sentido, la SDDI concluyo que “el administrado” no ejerce la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010; motivo por el cual, declaro improcedente lo solicitado por “el Administrado”;

Sobre el procedimiento de venta directa

11. Que, el procedimiento de 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 DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

12. Que, asimismo, el numeral 6.3) de “la Directiva” 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

13. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales⁵, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

De los argumentos de “el Administrado”

14. Que, en atención al recurso de apelación presentado por “el Administrado”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el numeral quinto de la presente resolución:

14.1 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.

⁵ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

- 14.2** Que, “el Administrado” señala que se encuentra poseyendo “el predio” desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de “el predio”.
- 14.3** Se advierte en autos, el Informe Preliminar 01509-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26 al 33) del 23 de noviembre de 2022 complementado con el Informe Preliminar 00043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023; en el cual la SDDI concluye respecto a “el predio” el área de 154,61 m² (16,27% de “el predio”) se encuentra en el ámbito del Ecosistema Frágil denominado “La Loma Villa María del Triunfo”, reconocido mediante Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013⁶; lo cual, trae como consecuencia que la SDDI no pueda emitir actos de disposición sobre “el predio”, en atención a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre y el inciso 2 del numeral 3.3 de “el Reglamento”.
- 14.4** La citada situación está relacionada con el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre⁷, el cual prohíbe que el cambio de uso actual de tierras de uso mayor forestal y de protección, así como prohíbe el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión de tierras de dominio público con capacidad de uso mayor forestal o de protección con o sin cobertura forestal, así como cualquier tipo de reconocimiento de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados. En ese sentido, al constituir un bien de dominio público, no cabe emitir actos de disposición.
- 14.5** Por otro lado, del área restante de 795.39 m² (83,73% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado, se debe evaluar si “el administrado” cumple con los supuestos de hecho regulados en la causal 3) del artículo 222^o de “el Reglamento” el cual establece los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).
- 14.6** De los argumentos señalados por “el Administrado”, ninguna desvirtúa este punto solo acompaña copias de recibos de pagos de arbitrios prediales (fojas 99-107) que ya fueron evaluados por la SDDI, respecto a la constancia de posesión emitida por la asociación junta de poseedores del parque industrial, dicho documento no fue emitido por un funcionario público dentro de sus funciones, por lo que dicho documento no causa convicción. Con base

⁶ Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 18 de octubre de 2013 “Artículo 1.- Reconocer e inscribir en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, a la Loma Villa María del Triunfo como Ecosistema Frágil, la misma que se encuentra ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo provincia y departamento de Lima, con una superficie de 691.48 hectáreas, cuya delimitación de su distribución natural se muestra en el Mapa y Memoria Descriptiva que en Anexo forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial

⁷ Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de julio de 2011.

“Artículo 37. Prohibición de cambio de uso actual de tierras de capacidad de uso mayor forestal y de protección En tierras de capacidad de uso mayor forestal y de capacidad de uso mayor para protección, con o sin cobertura vegetal, se prohíbe el cambio de uso actual a fines agropecuarios. 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. Ello no impide el otorgamiento de derechos reales mediante contratos de cesión en uso, en forma excepcional y sujetos a los más rigurosos requisitos de sostenibilidad ambiental, en áreas zonificadas como de tratamiento especial, en el marco de la presente Ley y su reglamento. Esta disposición se establece sin perjuicio de los derechos y tierras de las comunidades nativas y campesinas”

a lo señalado, y al advertirse que no cumple con el “primer requisito”, debe declararse infundada la apelación en este extremo.

Respecto al segundo argumento

14.7 “El Administrado” señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre “la SBN” y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el Órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de “la Directiva”. Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de “el predio”, así como de sus frutos o productos.

14.8 No obstante lo indicado por “el Administrado”, debe tomarse en consideración que “la Resolución impugnada” declaró improcedente la solicitud de compraventa directa de “el predio” no por la existencia de un proceso judicial, sino porque “el predio” se ubica dentro de un área declarada como ecosistema frágil, y respecto al área restante no se cumple con la posesión exigida por las normas de la SBN.

15. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada”, al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **RIGOBERTO MENDOZA ORELLANA**, contra la Resolución 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario: por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023.

ARTÍCULO 3°. – **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00206-2023/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Rigoberto Mendoza Orellana contra la Resolución 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 05293-2023
b) Expediente 1220-2022/SBNSDDI

FECHA : 31 de mayo de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la **RIGOBERTO MENDOZA ORELLANA**, contra la Resolución 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 950 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. 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 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la SBN") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 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 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.
- 1.2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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.
- 1.3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42º del "el ROF de la SBN".
- 1.4. Que, a través del Memorandum 00843-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2023, la "SDDI" remitió el escrito de apelación presentado por **RIGOBERTO MENDOZA ORELLANA**, (en adelante, "el Administrado"), y elevó el Expediente 1220-2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 107 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

II. ANÁLISIS

De la calificación del escrito presentada por "el Administrado"

2.1. Mediante el escrito de apelación presentado el 2 de marzo de 2023 (S.I. 05293-2023), "la Administrada" impugna la Resolución 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 78) del 13 de enero de 2023 (en adelante, la "Resolución impugnada"), "el Administrado" solicita se declare procedente , por los fundamentos que a continuación se detalla:

2.1.1 Sostiene que se encuentran en posesión del predio y que conforme a su documentación presentada, cumplen con los requisitos de venta directa conforme al numeral 5.7 de la directiva 00002-2022/SBN, ya que le predio se encuentra dentro de un radio de propiedad del estado, posesionándolo desde el año 2008, lo cual acredita con sus recibos de pagos de arbitrios municipales. y,

2.1.2 Asimismo, señala que la existencia de procesos judiciales no limita o deniega la venta directa del predio, por cuanto, señalando que tiene conocimiento del proceso judicial entre la SBN contra la Comunidad Campesina de Llanavilla, asumiendo la pérdida o deterioro del predio.

2.2. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- Asimismo, el artículo 220¹ del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

- Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- Mediante escrito presentado el 07 de octubre de 2022 (S.I. 26627-2022), "el administrado", solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 3 del artículo 222° de "el Reglamento, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Plazo

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
 - La "Resolución impugnada" fue notificada a "el Administrado", el día 07 de marzo de 2023, se advierte, que la recurrente presentó su recurso de apelación el 02 de marzo de 2023.
 - En ese sentido, se tiene que presento su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG".
- 2.3.** Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por "la Administrada" cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso.
- 2.4.** Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "el Administrado" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de la "Resolución impugnada"

Descripción de los hechos

- 2.5.** Que, la SDDI como parte de la etapa de calificación, emitió el Informe Preliminar 01509-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26 al 33) del 23 de noviembre de 2022 complementado con el Informe Preliminar 00043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023; en el cual se concluye respecto a "el predio" el área de 154,61 m² (16,27% de "el predio") se encuentra en el ámbito del Ecosistema Frágil denominado "La Loma Villa María del Triunfo", aprobado mediante Resolución Ministerial 401-2013-MINAGRI, en tal contexto, corresponde precisar 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, asimismo recae gráficamente sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial con legajo 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;
- 2.6.** Respecto, al área restante de 795.39 m² (83,73% de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Estado de la Ficha Técnica 1055- 2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de setiembre 2015, que recoge información de la inspección realizada el 1 de setiembre 2015 respecto del predio del estado con CUS 41089 (Partida 12172773, ámbito donde recae "el predio"), advirtiéndose que no cuenta con servicios básicos de infraestructura urbana, además se observa instalaciones de módulos de madera con techo de calamina (42 módulos aproximadamente), sin vestigio de vivencia asimismo no se encuentre delimitado.
- 2.7.** En ese sentido, la SDDI concluyo que "el administrado" no ejerce la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre del 2010; motivo por el cual, declaro improcedente lo solicitado por "el administrado".

Sobre el procedimiento de venta directa

- 2.8.** Que, el procedimiento de 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 DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante "la Directiva").
- 2.9.** Asimismo, el numeral 6.3) de "la Directiva" 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva".
- 2.10.** Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales², así como lo establecido en el "TUO de la LPAG", en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

De los argumentos de "la Administrada"

- 2.11.** Que, en atención al recurso de apelación presentado por "la Administrada", corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la "Resolución impugnada", tal y como se precisó en el segundo considerando del presente informe.
- 2.11.1** 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.
- 2.11.2** Que, "el Administrado" señala que se encuentra poseyendo "el predio" desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de "el predio".
- 2.11.3** Se advierte en autos, el Informe Preliminar 01509-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26 al 33) del 23 de noviembre de 2022 complementado con el Informe Preliminar 00043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023; en el cual la SDDI concluye respecto a "el predio" el área de 154,61 m² (16,27% de "el predio") se encuentra en el ámbito del Ecosistema Frágil denominado "La Loma Villa María del Triunfo", reconocido mediante Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013³; lo cual, trae como consecuencia que la SDDI no pueda emitir actos de disposición sobre "el predio", en atención a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre y el inciso 2 del numeral 3.3 de "el Reglamento".

² **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante "TUO de la SBN"); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

³ **Resolución Ministerial 0401-2013-MINAGRI** del 14 de octubre de 2013, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 18 de octubre de 2013 **Artículo 1.-** Reconocer e inscribir en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego, a la Loma Villa María del Triunfo como Ecosistema Frágil, la misma que se encuentra ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo provincia y departamento de Lima, con una superficie de 691.48 hectáreas, cuya delimitación de su distribución natural se muestra en el Mapa y Memoria Descriptiva que en Anexo forman parte integrante de la presente Resolución Ministerial

- 2.11.4** La citada situación está relacionada con el artículo 37 de la Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre⁴, el cual prohíbe que el cambio de uso actual de tierras de uso mayor forestal y de protección, así como prohíbe el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión de tierras de dominio público con capacidad de uso mayor forestal o de protección con o sin cobertura forestal, así como cualquier tipo de reconocimiento de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados. En ese sentido, al constituir un bien de dominio público, no cabe emitir actos de disposición.
- 2.11.5** Por otro lado, del área restante de 795.39 m² (83,73% de "el predio") que se encuentra inscrita a favor del Estado la causal 3) del artículo 222º de "el Reglamento". En ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222º de "el Reglamento", regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante "primer requisito"); y, b) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante "segundo requisito").
- 2.11.6** Se observa que, de la Ficha Técnica 1055- 2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de setiembre 2015, que recoge información de la inspección realizada el 1 de setiembre 2015 respecto del predio del estado con CUS 41089 (Partida 12172773, ámbito donde recae "el predio"), advirtiéndose que no cuenta con servicios básicos de infraestructura urbana, además se observa instalaciones de módulos de madera con techo de calamina (42 módulos aproximadamente), sin vestigio de vivencia asimismo no se encuentre delimitado.
- 2.11.7** De los argumentos señalados por "el Administrado", ninguna desvirtúa este punto solo acompaña copias de recibos de pagos de arbitrios prediales (fojas 99-107) que ya fueron evaluados por la SDDI, respecto a la constancia de posesión emitida por la asociación junta de posesionarios del parque industrial, dicho documento no fue emitido por un funcionario público dentro de sus funciones, por lo que dicho documento no causa convicción. Con base a lo señalado, y al advertirse que no cumple con los requisitos formales, debe declararse infundada la apelación en este extremo.

Respecto al segundo argumento

- 2.11.8** "El Administrado" señala que en la actualidad existe un proceso judicial entre "la SBN" y la Comunidad Campesina de Llanavilla, así como se encuentra pendiente que se resuelva en el Órgano jurisdiccional la solicitud de intervención litisconsorcial formulada por un tercero. Sin embargo, considera que la situación expuesta, no constituye impedimento para que se declare procedente su solicitud de compraventa directa, según dispone el numeral 5.12 de "la Directiva". Asimismo, menciona que se hará responsable del riesgo de pérdida o deterioro de "el predio", así como de sus frutos o productos.
- 2.11.9** No obstante lo indicado por "el Administrado", debe tomarse en consideración que "la Resolución impugnada" declaró improcedente la solicitud de compraventa directa de "el predio" no por la existencia de un proceso judicial, sino porque "el predio" se ubica dentro de un área declarada como ecosistema frágil, y respecto al área restante no se cumple con la posesión exigida por las normas de la SBN.

⁴ Ley 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de julio de 2011.

"Artículo 37. Prohibición de cambio de uso actual de tierras de capacidad de uso mayor forestal y de protección En tierras de capacidad de uso mayor forestal y de capacidad de uso mayor para protección, con o sin cobertura vegetal, se prohíbe el cambio de uso actual a fines agropecuarios. 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. Ello no impide el otorgamiento de derechos reales mediante contratos de cesión en uso, en forma excepcional y sujetos a los más rigurosos requisitos de sostenibilidad ambiental, en áreas zonificadas como de tratamiento especial, en el marco de la presente Ley y su reglamento. Esta disposición se establece sin perjuicio de los derechos y tierras de las comunidades nativas y campesinas"

- 2.11 Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada" contra "la Resolución impugnada" al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa;

III. **CONCLUSIÓN:**

- 3.1 Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **RIGOBERTO MENDOZA ORELLANA**, contra la Resolución 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023, que declaró la **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 950 m2, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; conforme a los argumentos expuestos, dando por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Especialista Legal

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Director de Gestión del Patrimonio Estatal