



RESOLUCIÓN N° 0165-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1120-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SATURNINO PABLO SIMÓN CISNEROS** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 500,04 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 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 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 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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, mediante escrito presentados el 07 de octubre de 2022 (S.I. N° 26638-2022), **SATURNINO PABLO SIMÓN CISNEROS** (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustenta su pedido (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la Declaración Jurada del 22 de agosto del 2022, suscrita por “el administrado” (fojas 3); **2)** copia de su documento nacional identidad (fojas 4); **3)** copia de la constancia de vivencia del 20 de febrero del 2021, emitida por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial Quebrada Retamal V.M.T. (fojas 5); **4)** copia de la Constancia de Posesión N° 811-2017-GPUCOHU/MVMT del 15 de junio del 2017, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 6); **5)** copia de la Declaración Jurada de Autovalúo del 2022 (HR-PU) emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 7-8); **6)** copia de Liquidación de Arbitrios Municipales del 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 9); **7)** copia de la Resolución de subgerencia de participación vecinal educación, cultura, deporte y juventud N° 0147-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 28 de septiembre del 2021 (fojas 10-12); **8)** copia de la partida N° 11974303 del Registro de Personas Jurídicas emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 13); **9)** copia de la partida N° 12172773 del Registro de Predios emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 14-17); **10)** copia de la carta emitida por el departamento de proyectos y control de obras de Luz del Sur del 02 de marzo del 2015 (fojas 18-20); **11)** copia del Certificado de Jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 17 de agosto del 2021 (fojas 21); **12)** copia carta N° 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la

Municipalidad de Villa María del Triunfo del 15 de agosto del 2022 (fojas 22); **13**) copia del plano de lotización visado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 23); **14**) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Edinson Aliaga Chávez (fojas 24-26), y, **15**) plano de localización y plano perimétrico suscrito por el arquitecto Edinson Aliaga Chávez (fojas 27-28).

4. 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 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”).

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 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 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, por su parte 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

9. 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 04762-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 29-33) del 16 de diciembre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N°41089.
- ii. Se descartó relación gráfica de “el predio” con lo inscrito asientos D0002, D0003 y D0004 de la partida N° 12172773.
- iii. Si bien la documentación técnica presentada (plano y memoria descriptiva) cumple con las especificaciones exigidas en la normativa vigente, las coordenadas arrojan una poligonal que en el Google Earth se encuentra desplazada respecto a la ubicación indicada, por lo que, de ser el caso las coordenadas deberán ser replanteadas en campo.
- iv. El CUS N° 41089, del cual forma parte “el predio”, se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado, con registro N° 136-2021, sin propuesta de subasta pública.
- v. Se superpone de manera total con los procesos judiciales que obran en los legajos 063-2014 y 067-2007.

- vi. Se superponen de manera parcial con la S.I. N° 28872-2022, la cual aún se encuentra pendiente de atención.
- vii. Se encuentra dentro del ámbito del Ecosistema Frágil Loma Villa María del Triunfo, reconocido como tal con Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI.
- viii. Se encuentra próximo a elementos de hidrografía registrados en la Carta Nacional 25J, por lo que, a fin de determinar su afectación, se recomienda solicitar información a la entidad competente.
- ix. Se descarta que se encuentre sobre ámbito en el que recaigan predios propuestos para subasta pública, de igual manera se descarta que “el predio” afecte derechos mineros vigentes, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS y comunidades campesinas.
- x. Respecto la verificación de la situación física – temporal como parte de la evaluación de la causal de posesión consolidada prevista en el literal 3) del artículo 222 del Reglamento de la ley N° 29151, se advierte que se trata de un terreno de forma regular ubicado sobre ladera de cerro con topografía ondulada y suelo rocoso, totalmente cercado (material no distinguible) vacío en su interior en fechas más recientes, lo cual está sustentado en imágenes satelitales del Google Earth periodo 16/03/2008 - 11/03/2021 (más reciente), mas no se descarta que existan elementos que debido a la resolución de las imágenes no se alcancen a visualizar.
- xi. Respecto la evaluación de la documentación desde el punto de vista técnico, se desprende que “el administrado” no presentó documentación que sustente su posesión sobre “el predio”, anterior al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, de lo expuesto en párrafo anterior ha quedado determinado que el predio se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, se ha advertido que se encuentra en el ámbito del Ecosistema Frágil denominado “La Loma Villa María del Triunfo”, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 401-2013-MINAGRI.

12. Que, 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; por su parte mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre señala como objetivo general el contribuir con el desarrollo sostenible del país a través de una adecuada gestión del patrimonio forestal y de fauna silvestre de la Nación. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 99,1 del artículo 99° de la Ley N° 28611 denominada “Ley General del Ambiente”, establece que en el ejercicio de sus funciones, las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características y recursos singulares, y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales, mientras que en su segundo párrafo 99.2, se determina que los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto; motivos por los cuales, esta Superintendencia no puede aprobar ningún acto de disposición sobre “el predio”; debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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° 29763¹, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, el Decreto Legislativo 1202², 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, por otro lado en relación a lo determinado en el ítem v) del décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Memorando N° 04762-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2022 solicitó a la Procuraduría Pública – PP de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual de los procesos contenidos en el legajo N° 063-2014 (Expediente judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-10), sobre mejor derecho de propiedad, siendo la demandante la Comunidad Campesina Llanavilla contra esta Superintendencia; y, legajo N° 067-2007 (Expediente Judicial N° 11817-2007-0-1801-JR-CA-10), sobre nulidad de resolución administrativa, siendo demandante la Municipalidad Distrital de Pachacamac contra esta Superintendencia.

16. Que, en atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 02305-2022/SBN-PP del 20 de diciembre del 2022, señalando, entre otros, que el proceso contenido en el legajo N° 063-2014 se encuentra en etapa impugnatoria; por lo tanto, en estado no concluido, y respecto al proceso contenido en el legajo N° 067-2007 informó que su estado es concluido, en la medida que mediante Res. 20 se resolvió confirmar la sentencia contenida en la resolución número trece de fecha trece de junio de dos mil doce, que declaró fundada en parte la demanda, nulas la Resolución N° 013-2007/SBN-GO de fecha 14 de marzo de 2007, la Resolución N° 001-2007/SBN de fecha 24 de enero de 2007, y la Resolución N° 160-2006/SBNGO-JAR de fecha 29 de noviembre de 2006; en consecuencia se deja sin efecto el extremo que señala, que la zona Quebrada Retamal se ubica en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima. Asimismo, mediante Memorando N° 04791-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2022, esta Subdirección pidió información complementaria respecto del proceso judicial concluido contenido en el legajo N° 067-2007, a fin que se sirva a remitir el archivo digital la Resolución 20 se resolvió confirmar la sentencia contenida en la Resolución número trece de fecha 13 de junio de 2012, requerimiento fue atendido por la PP mediante Memorando 02321-2022/SBN-PP del 22 de diciembre del 2022.

17. Que, en relación al proceso de mejor derecho de propiedad, es pertinente mencionar lo señalado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando N° 02173-2022/SBN-PP del 01 de diciembre del 2022 (Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI), el mismo que indica, entre otros, que: *“(…)el proceso de Mejor Derecho de Propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad inscritos que ostentan las partes en un juicio, siendo que en el presente caso la Comunidad Campesina de Llanavilla pretende se declare el Mejor Derecho de Propiedad respecto de un terreno eriazo de 4,892,201.33 M2 ubicado en la Zona Quebrada Retamal de Villa María del Triunfo inscrito en la Partida Electrónica N° 12172773 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima contra la inscripción del Estado Peruano representado por la SBN. En ese sentido, cabe advertir que, si el órgano jurisdiccional emite una decisión amparando la pretensión del demandante, el Estado perdería la titularidad del predio”.*

18. Que, a mayor abundamiento resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: *“(…) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional*

¹ 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.

² 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.

ni surte efecto jurisdiccional alguno.” (numeral 2) del artículo 139). Al respecto, en el Fundamento 29 de la Sentencia recaída en el Expediente N°0023-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional sostuvo que: “El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso”.

19. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que, lo que decida el Poder Judicial en el indicado proceso resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se va a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro.

20. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa por las siguientes razones: **a)** “el predio” recae sobre en el ámbito del Ecosistema Frágil denominado “La Loma Villa María del Triunfo”, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 401-2013-MINAGRI; y, **b)** recae gráficamente sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial.

21. 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”.

22. 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”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia conforme lo establece los artículos 53° y 54° de el “ROF de la 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, el Informe de Brigada N° 0144-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0179-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SATURNINO PABLO SIMÓN CISNEROS**, 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 presente expediente consentido en 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI