

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0079-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 1066-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ANEXO COMUNAL LAS MINAS DEL PEDREGAL DE JICAMARCA**, representada por su presidente Carlos Huerta Corpus, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 335 656.21 m², ubicado en el Anexo Comunal Las Minas del Pedregal, localizado en los distritos de San Antonio y San Juan de Lurigancho, 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° 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 presentado el 5 de noviembre de 2018 (S.I. N° 39923-2018), la **ASOCIACIÓN ANEXO COMUNAL LAS MINAS DEL PEDREGAL DE JICAMARCA**, representada por su presidente Carlos Huerta Corpus (en adelante "la Asociación"), solicita la venta de "el predio", invocando la causal d) de "El Reglamento. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del certificado de posesión y reconocimiento emitida por la Comunidad Campesina de Jicamarca, el 15 de junio de 2000 (fojas 16); **b)** copia simple de la inspección ocular suscrita por el Juez de Paz del distrito de San Antonio, el 8 de setiembre de 2003 (fojas 18); **c)** copia simple del documento denominado reconocimiento emitida por la Comunidad Campesina de



Jicamarca, el 20 de abril de 2004 (fojas 20); **d**) copia simple de la resolución de alcaldía N° 124-2007-ALC-MDSA (fojas 22); **e**) copia simple de la resolución de alcaldía N° 345-2008-ALC-MDSA (fojas 25); **f**) copia simple de la resolución de alcaldía N° 310-2009-ALC-MDSA (fojas 28); **g**) copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 30); **h**) copia simple del acta de la asamblea general extraordinaria de "la Asociación" (fojas 32); **i**) copia simple de la memoria descriptiva del plano perimétrico de "la Asociación", suscrita por el ingeniero civil Richard Jorge Bruno Torres (fojas 42); y, **j**) copia simple del plano perimétrico de "la Asociación", suscrita por el ingeniero civil Richard Jorge Bruno Torres (fojas 48).

4. Que, mediante el escrito presentado el 8 de febrero de 2019 (S.I. N° 04078-2019) (fojas 49), la "Asociación" adjunta, entre otros, la documentación que se detalla a continuación: **a**) copia simple de la resolución de alcaldía N° 233-01-MDSA ACH-PH (fojas 53); **b**) copia simple de los recibos de pago de la Municipalidad de San Antonio, correspondiente a los años 2002 y 2003 (fojas 6-9); **c**) copias simples de las declaraciones juradas de autovalúo HR y PU de un predio de 1 016.58 m² (fojas 58-59); **d**) copia simple de la resolución prefectural N° 933-2004.G.I.508/P LIMA del 1 de julio de 2004 (fojas 66); y, **e**) copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio, el 14 de marzo de 2008 (fojas 68).

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, por su parte el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 de éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, de acuerdo a las coordenadas de los vértices indicados en el plano perimétrico, para efectos de la presente evaluación se consideró un área gráfica de 333 026,74 m² (en adelante "el predio"), la cual difiere en 2 629,47 m² del aérea de 335 656,21 m² requerida por "la Asociación" en su solicitud, por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido se emitieron los



RESOLUCIÓN N° 0079-2020/SBN-DGPE-SDDI

Informes Preliminares N° 166-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2019 (fojas 78) y N° 102-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2020 (fojas 87), los cuales concluyen respecto de "el predio", lo siguiente:

- i) 215 951,99 m² (representa el 64.85% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 13437825 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 89), con CUS N° 93787.
- ii) 117 074,75 m² (representa el 35.15% de "el predio") se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca en la partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 92).
- iii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el 2009 un área de 12 696.00 m² presentaba ocupación incipiente de viviendas; en el 2012 se observa ocupación en un área de 78 427,00 m²; en el 2013 se observa ocupación en un área de 96 477,90 m²; y, en el 2018 se observa ocupación en un área de 128 401,00 m².

9. Que, respecto al área de 117 074,75 m² (representa el 35.15% de "el predio"), esta Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32¹ de "el Reglamento", al constituir propiedad de terceros.

10. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe sólo el área de 215 951,99 m² (representa el 64.85% de "el predio"), en adelante "el área disponible", por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal d)² del artículo 77 de "el Reglamento": **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

¹ Artículo 32°

1) Esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

² d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio 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 su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

11. Que, asimismo el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula que para la aludida causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, ii) dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

12. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, en el 2009 sólo el área de 12 696.00 m² (representa el 3.81% de "el área disponible") presentaba ocupación de viviendas; en el 2012 se observa ocupación en un área de 78 427,00 m² (representa el 24.64% de "el área disponible"); en el 2013 se observa ocupación en un área de 96 477,90 m² (representa el 28.97% de "el área disponible"); y, en el 2018 se observa ocupación en un área de 128 401,00 m² (representa el 38.56% de "el área disponible"). Asimismo, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo con el que cuenta esta superintendencia, se advierte en el legajo digital que corresponde al CUS N° 93787, que obra la Ficha Técnica N° 0129-2015/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 95), que contiene la inspección realizada en "el área disponible" el 9 de enero de 2015 por los profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE), advirtiéndose que se encuentra ocupado parcialmente por terceros en forma dispersa, quienes habitan en casas de madera prefabricadas y calaminas, observándose la existencia de pircas cada cierto tramo para la protección de las viviendas.

13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado en campo que la solicitud de venta directa de "la Asociación" no cumple con los requisitos descritos en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento"; en la medida que en el 2009 "el área disponible" se encontraba con un ocupación incipiente (3.84 %), el cual a la fecha solo abarca el 38.56 %, de acuerdo a lo advertido en las imágenes satelitales del Google Earth y la Ficha Técnica N° 129-2015/SBN-DGPE-SDAPE en la cual se advierte que el área inspeccionada se encuentra ocupada parcialmente y sin cerco perimétrico que permita su delimitación y custodia; en ese sentido, se concluye que "la Asociación" no ejerce posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de

³Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"
6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0079-2020/SBN-DGPE-SDDI

Brigada N° 070/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0099 del 31 de enero de 2020.

SE RESUELVE:


Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN ANEXO COMUNAL LAS MINAS DEL PEDREGAL DE JICAMARCA** representada por su presidente Carlos Huerta Corpus, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 20.1.1.8




ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES