



RESOLUCIÓN N° 0469-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 187-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MINERA TRES ESTRELLAS S.A.**, representado por su gerente general Jaime Caballero Polo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 54 858,85 m², ubicado en el distrito de Villa María, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 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 11 de febrero de 2021 (S.I. N° 03816-2021), la **EMPRESA MINERA TRES ESTRELLAS SOCIEDAD ANÓNIMA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA^[1], normativa vigente al momento de la presentación de la presente solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia de la partida registral N° 006765535 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 08); b) copia del certificado de vigencia, emitida por la Oficina registral de Lima (fojas 14); c) copia de la consulta de Registro Único de Contribuyente (fojas 17); d) plano de ubicación (PU-01), suscrito por ingeniero civil Gonzalo Cáceres Valdivia (fojas 19); e) plano perimétrico (PP-02), suscrito por ingeniero civil Gonzalo Cáceres Valdivia (fojas 21); f) memoria descriptiva, suscrito por ingeniero civil Gonzalo Cáceres Valdivia (fojas 23); g) copia de la Resolución Jefatural N° 4744-2006-INACC/J del 31 de octubre de 2006, emitida por el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (fojas 34); h) copia del certificado N° 1212-2008-INGEMMET-UADA el 21 de febrero de 2008 (fojas 40); i) copia de la partida registral N° 12125441 del registro de Propiedad Inmueble – derecho Minero (fojas 42); j) copia de la hoja resumen del derecho minero (fojas 49);

k) copia de la Resolución Directoral N° 350-2016-MEM/DGAAM del 06 de diciembre de 2016, emitida por el Ministerio de Energía y Minas (fojas 52); l) copia del libro de actas, aperturado ante el Juzgado en lo Civil de Lima bajo el número N° 1378-85 (fojas 57); m) copia del acta, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 66); n) copia del formato valorado N° 0042525, otorgado por la Municipalidad distrital de villa María del Triunfo (fojas 67); ñ) copia de escrito de fecha 21 de noviembre de 2003 (fojas 68); o) copia del oficio N° 102-2004-DOPP-DDU/MVMT, emitido por la Municipalidad de Villa María del triunfo, el 23 de marzo de 2014 (fojas 70); p) copia de la constancia, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 12 de octubre de 2006 (fojas 71); q) copia de solicitud, presentada ante la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 73); y, r) copia de la carta N° 128-2020-SGF-GAF/MVMT, emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 09 de diciembre de 2020 (fojas 74 al 78).

4.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” 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, “la administrada” en su requerimiento precisa la causal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) del artículo 222°^[2] de “el Reglamento”.

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, 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”.

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 las solicitudes.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo los Informes Preliminares N° 0457-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 0492-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 y 12 de abril de 2021 (fojas 79 y 87), los cuales concluyen respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 767,09 m², 901,83 m² y 257,27 m² (1.41%, 1.65 % y 0.47% de “el predio”), se superponen con áreas sin continuidad física inscritas a favor del Estado en las partidas registrales P03327849 y P03327850 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 135305 y N° 135307, constituyen lotes de equipamiento urbano destinados a área verde.

- ii. 161,87 m², 236,79 m² y 471,59 m² (0.3%, 0.43 % y 0.86% de “el predio”), se superponen con áreas de mayor extensión inscritas a favor de SEDAPAL en las partidas registrales P03327848, P03331786 y P03269567 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 117952, N° 117932 y N° 117977.
- iii. 12 580,67 m², 8 825,55 m², 4,16 m², 183,07 m², 29 535,98 m² y 279,54 m² (23.05%, 16.17%, 0.01%, 0.34%, 54.1% y 0.50 % de “el predio”), se superponen con áreas de mayor extensión sin continuidad física inscritas a favor del Estado en las partidas registrales P03269572, P03331787 y P03269567 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.
- iv. 384,94 m² (0.71% de “el predio”), se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por COFOPRI en la partida registral P03049086 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima.
- v. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, del periodo comprendido entre el 7 de marzo de 2010 al 22 de enero de 2021, se encuentra sin delimitación física y en condición de desocupado.
- vi. De acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana, distrito de Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML el 11 de octubre de 2007, recae sobre zona de protección y tratamiento paisajista – PTP.

11.- Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior y de la revisión de los antecedentes registrales de las áreas descritas en el ítem i) es decir el 3.53% “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a áreas verdes, con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°^[3] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3^[4] del artículo 3° de “el Reglamento”.

12.- Que, aunado a lo anterior corresponde indicar que el artículo 1° de la Ley N° 26664, normativa que dicta disposiciones referidas a la administración de las áreas verdes de uso público, los parques metropolitanos y zonales, plazas, plazuelas, jardines y demás áreas verdes de uso público bajo administración municipal forman parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles, estableciendo que su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital o provincial, en el ámbito de su circunscripción.

13.- Que, respecto a las áreas de 870,25 m² y 384,94 m² (1.59% y 0.71% de “el predio”), al haberse determinado que se encuentran inscritas a favor de SEDAPAL y COFOPRI, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución.

14.- Que, en ese sentido, al haberse determinado que sólo el área descrita en el ítem iii) del décimo considerando es decir 51 408,97 m² (94.17 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección en virtud de la normativa citada en el quinto considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión consolidada, que a la fecha se encuentra regulada en el inciso 3) del artículo 222°^[5] de “el Reglamento”.

15.- Que, en ese orden de ideas el inciso 3) del artículo 222° 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”); requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

16.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem v) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[6], en el período comprendido entre el 07 de marzo de 2010 al 22 de enero de 2021, se visualiza que “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física.

17.- Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

18.- Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0457-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que “el área disponible” se encuentra desocupada y sin delimitación física; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, no procede disponerse de dicha área.

19.- Que, por lo antes expuesto corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

20.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

21.- 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 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 479-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 528-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021.

[1] Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

[2] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[3] Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[4] a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

[5] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[6] Directiva 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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **EMPRESA MINERA TRES ESTRELLAS S.A.**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario