



## **RESOLUCIÓN N° 0828-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de septiembre del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 332-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA MANANTIAL RESPLANDOR DE JEHOVÁ – CARABAYLLO**, representada por su presidente Juan Carlos Gutiérrez Amao, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 700 000 m<sup>2</sup>, ubicado al 5 Km al noreste del centro Poblado Huarangal y entre los cerros San Diego y San Juan, distrito de Carabayllo, 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 TULO 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 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 31 de marzo de 2021 (S.I. N° 08035-2021), la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA MANANTIAL RESPLANDOR DE JEHOVÁ – CARABAYLLO**, representada por su presidente Juan Carlos Gutiérrez Amao, en adelante “la Asociación”, solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en el que sustenta su requerimiento; no obstante, manifiesta que presentará un proyecto de propuesta de Agricultura Urbana (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copias simples del Documento Nacional de Identidad del representante de “La Asociación” (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 00185-2021, de fecha 24 de marzo del 2021, emitido por la esta Subintendencia (fojas 4-5); **c)** copia simple del certificado literal de la Partida Registral N° 14645118 del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 6 a 8); **d)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° 14159513 del registro de Personas Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9 a 11); **e)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 1122-2020-MML-GDU-SPHU, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 12 y 13); y, **f)** memoria descriptiva y plano perimétrico sin firma de ni sello de profesional responsable (fojas 14 a 16).4. Que, en mérito a lo

señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>1</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

4. 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.

5. 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<sup>02</sup> de “el Reglamento”.

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00573-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2021 (fojas 17 a 21), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14159513 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, incorporado en el SINABIP con el CUS 115021.
- ii) Se superpone con las concesiones mineras detalladas en el siguiente cuadro:

Concesión Minera	Titular	Código	Área m2	%
“GAVILAN CINCO”	ROMAN SALOMON MEDINA BENAVIDES	10245414	700 000,00	100,00
“SAN GERMAN 2020”	GERMAN EMILIO TORRES ARANDA	10010219	145 587,57	20,80
“YACUMAMA”	JOSÉ LUIS CHAVEZ LUNA	10320318	84 248,83	12,04

#### <sup>1</sup> DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

##### Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

##### <sup>2</sup> Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

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

1. **Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

2. **Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

3. **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre 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; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- iii) Se superpone con la quebrada San Juan, por lo que se recomienda realizar la respectiva consulta a la entidad competente con la finalidad de determinar el área afectada por la faja marginal de la mencionada quebrada.
- iv) La administrada no presentó la Resolución o Acuerdo de Concejo mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.
- v) Es un terreno de naturaleza eriaza, pendiente accidentada, se encuentra en la condición de desocupado, no presenta cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros, asimismo se advierte sobre el mismo la existencia de quebradas y cárcavas, según lo visualizado de la imagen satelital del Google Earth del 11/05/2020.

9. Que, en virtud de lo advertido en el ítem iii) a fin de terminar la libre disposición de “el predio”, esta Subdirección mediante Oficio N° 02568-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021 (fojas 31), en adelante “el Oficio 1”, requirió información a la Autoridad Nacional del Agua que informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal correspondiente, y de ser el caso, indique el área involucrada, remitiendo la documentación técnica y legal (física y/o digital); asimismo solicitó indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición y uso

10. Que, mediante Oficio N° 0249-2021-ANA-AAA-CF de fecha 30 de julio de 2021 (S.I. N° 20969-2021) (fojas 37) la Autoridad Nacional del Agua, remite el Informe Técnico N° 0081-2021-ANA-AAA-CF/AFP de fecha 30 de julio de 2021, el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) el predio se superpone a 02 quebradas (San Juan y sin Nombre) que son tributarios del Rio Chillón, considerados como bienes de dominio públicos hidráulicos, además el polígono se superpone parcialmente al divortium Aquarium, ubicado en cabecera de cuenca; y, ii) las dos quebradas no presentan delimitación de faja marginal, para lo cual los estudios pueden ser presentados de parte, considerando la caracterización y dinámica de la quebrada, así como de sus afluentes, teniendo como referentes lo considerado en la RJ No 0332-2016-ANA, DS 094-2018-PCM y el DS. 014-2021-MIDAGRI.

11. Que, en ese orden ideas, al haberse determinado que “el predio” es de titularidad del Estado, como parte de la calificación formal esta Subdirección mediante Oficio 03494-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de agosto de 2021 (fojas 42), en adelante “el Oficio 2”, esta Subdirección solicitó a “la Asociación” presentar la siguiente documentación:

- a. Documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal del cuerpo de agua, precisando que de recaer “el predio” sobre bienes de dominio público hidráulica deberá reformular el área solicitada, para lo que deberá corregir la documentación técnica inicialmente presentada.
- b. Considerando que su pedido se enmarca en el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” deberá presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente.
- c. Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

12. Para lo que se le otorgó un plazo de quince (10) días hábiles, más el término de la distancia (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

13. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 02 de septiembre de 2021, en el domicilio señalado por “la Asociación” en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo que “el Oficio” fue recibido por Flor Gutiérrez Neira con DNI 45766234 (hija); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4<sup>3</sup> del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N°

<sup>3</sup> 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

27444. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 17 de septiembre de 2021.

**14.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 45), “la Asociación” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio 2” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido 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 y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 00848-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1057-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2021.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA MANANTIAL RESPLANDOR DE JEHOVÁ – CARABAYLLO**, representada por su presidente Juan Carlos Gutiérrez Amao, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese**  
P.O.I N° 18.1.1.4

**VISADO POR:**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**PROFESIONAL DE LA SSDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**