

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0489-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 443-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS FORESTAL MINAS DE AGUA**, debidamente representada por su presidente Alejandro Quispe Eusebio, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10,5358 ha (105 358,19 m²) ubicada, 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 (en adelante “la 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 Decreto Supremo N° 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 18 de abril del 2022 (S.I. N° 10634-2022), la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS FORESTAL MINAS DE AGUA**, debidamente representada por su presidente Alejandro Quispe Eusebio (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** partida registral N° 14093440 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 8); **b)** plano perimétrico (fojas 11); **c)** plano de ubicación (fojas 12); **d)** memoria descriptiva (fojas 13); **e)** recibo único de caja N° 084221 emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 22 de marzo del 2022 (fojas 17); **f)** declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) emitido por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 17 de julio del 2018 (fojas 18); **g)** recibos únicos de caja Nros. 0639824 y 0639825 emitidos por la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo el 17 de julio del 2018 (fojas 20); **h)** certificado de zonificación y vías N° 053-2021-GC-ICL-MML emitido por el Instituto Catastral de Lima el 19 de noviembre del 2021 (fojas 21); y, **i)** certificado de zonificación y vías N° 1790-2017-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 5 de diciembre del 2017 (fojas 24).

3. 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.

4. 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” 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.

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, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” 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 “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00553-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo del 2022 (fojas 30), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 39 616,28 m² (representado el 37,60 % de “el predio”) se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor de Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11843096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N 40254.
- ii. 65 741,92 m² (representado el 62,40 % de “el predio”) se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor de Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 12364726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N 51758.
- iii. Se superpone con el área de amortiguamiento denominada “Loma Villa María del Triunfo” que constituye un Ecosistema Frágil aprobado por resolución ministerial N° 0401-2013-MINAGRI de fecha 17.10.2013 en un área de 40 898,10 m² (38,82 %), además, se superpone con el Sistema de Lomas de Lima aprobado por decreto supremo N° 011-2019-MINAN de fecha 12.06.2019 en un área de 7 071,52 m² (6,71 %).
- iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre periodo 2005 al 2021, se encuentra en zona de expansión urbana, ubicada entre pendiente y ladera de cerro atravesada longitudinalmente por una trocha carrozable, del 2005 hasta el 2011 se advierte que está desocupado, tampoco se advierte delimitación física o natural que restrinja el acceso de terceros distintos al que dice ejercer posesión, del 2015 al 2021 tampoco se advierte delimitación física o natural que restrinja el acceso de terceros distintos al que dice ejercer posesión.

9. Que, en tal sentido, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado entiéndase representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el cuarto y séptimo considerando de la presente resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos

para la causal invocada.

10. Que, tal como se indicó en el segundo considerando de la presente resolución, “la administrada” sustenta su solicitud de venta directa en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si cumple con los requisitos para la causal de posesión regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: **a)** el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, **b)** ejercicio de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

11. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem iii) del décimo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth¹, en el periodo comprendido entre el 2005 hasta el 2011 se advierte que “el predio” se encuentra está desocupado, no cuenta con delimitación física o natural que restrinja el acceso de terceros; así como tampoco cuenta; motivo por el cual, no cumple con los requisitos descritos en el décimo considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que las citadas imágenes satelitales han sido utilizadas de conformidad con la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, mediante la cual 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 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

13. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, de otro lado, corresponde 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.

15. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0418-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2022; y, los Informes Técnico Legales N° 0546-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 0547-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE POSESIONARIOS FORESTAL MINAS DE AGUA**, debidamente representada por su presidente Alejandro Quispe Eusebio, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que

¹ **Octava.-** Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida 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 y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario