

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0560-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° **874-2019/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CRIADEROS DE GANADO PORCINO MINAS DE AGUA** debidamente representada por Angelino Cuentas Ramos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 222 889,17 m², ubicado en la margen derecha del sector Quebrada Virgen de Lourdes, 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 (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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 2 de agosto de 2019 (S.I. N° 25870-2019) **ASOCIACIÓN DE CRIADEROS DE GANADO PORCINO MINAS DE AGUA** debidamente representada por Angelino Cuentas Ramos (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal de dicho artículo en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** anotación de inscripción (fojas 3); **c)** copia simple de la partida registral N° 01917129 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); **d)** copia simple de la partida registral N° 11377602 del Registro Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **e)** proyecto: Ampliación Minas de Agua-Margen Derecha (fojas 10); **f)** plano perimétrico—ubicación (fojas 21); **g)** plano de localización (fojas 22).

4. Que, de acuerdo al inciso 1) de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, entre otros, los procedimientos sobre actos de 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 Reglamento” en el estado en que se encuentran.

5. 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”)

6. 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 complemente 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”.

7. 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.

8. 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.

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, 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.

10. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “el administrado” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1082-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2019 (fojas 23), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12364726 del Registro de Predios de la oficina Registral de Lima, con CUS N° 51758.
- ii. Es preciso indicar que dicha partida electrónica presenta como carga (D0002) la inscripción como parte del patrimonio arqueológico, de la zona identificada como Paisaje Arqueológico El Bosque, aprobada por Resolución Viceministerial N° 162-2018-VMPCIC-MC del 19/09/2018, que afecta parcialmente a “el predio” en aproximadamente 12 039,85 m² (equivalente al 5,40%).
- iii. Se determino que “el predio” se halla afecto en aproximadamente 6 306,19 m² (equivalente al 2,83%) con el ancho mínimo de la faja de servidumbre de la línea de alta tensión de 220 Kv.
- iv. Se tiene que 10 975,31 m² (equivalente a 4,92%) de “el predio” están afecto por la poligonal correspondiente a Lomas de Villa María, que forma parte del proyecto de Sistemas de Lomas de Lima sobre Áreas de Conservación Regional.
- v. Se tiene que 28 461,39 m² (equivalente a 12,77%) de “el predio” se encuentran afecto por la poligonal correspondiente a Loma de Villa María que forma parte de los Sistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura / Dirección General Forestal y Fauna Silvestre.
- vi. “El predio” es atravesado longitudinalmente por el eje de la quebrada Virgen de Lourdes.
- vii. “La asociación” no señala la causal bajo la cual solicita la venta directa de “el predio”, e indica estar en posesión del mismo, por ello la evaluación contemplara las causales c) y d)

- relacionadas a la posesión. Sin embargo, es preciso indicar que esta no presentó documentación sustentaría de la posesión.
- viii. Se advierte ocupación parcial de “el predio” estimada en 13,28% anterior a la imagen satelital del año 2002, esta ocupación compuesta por varios módulos de vivienda de pequeña extensión y dispuestas por la zona central, se va consolidando y aumentando a lo largo de todo este tiempo, hasta llegar a ocupar aproximadamente el 38,94% en la última imagen satelital del año 2018.
- ix. Según el Plano de Zonificación para el distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por la Ordenanza N° 1084-MML del 10/10/2007, “el predio” recae en Zona de Reglamentación Especial – ZRE, en alrededor de 91 954,67 m² (41,26%), Protección y Tratamiento Paisajista - PTP, en aproximadamente 94 488,58 m² (42,39%), y Otros Usos – OU Cementerio Virgen de Lourdes, en cerca de 36 443,11 m² (16,33%), siendo las zonificaciones PTP y OU incompatibles con el uso de vivienda que pretende darle “la asociación”, con respecto a la zonificación ZRE (que no establece usos) no resulta factible establecer la existencia de compatibilidad.

11. Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con Ecosistema Frágil esta Subdirección procedió a requerir información al Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre (en adelante “SERFOR”) con Oficio N° 3880-2019/SBN-DGPE-SDDI de 17 de octubre de 2019 reiterado mediante Oficio N° 168-2020/SBN-DGPE-SDDI de 20 de enero de 2020, Oficio N° 1821-2020/SBN-DGPE-SDDI de 7 de agosto del 2020 y Oficio N° 3519-2020/SBN-DGPE-SDDI de 3 de diciembre de 2020, respecto a que nos informe si sobre el área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición.

12. Que, mediante Oficio N° 3881-2019/SBN-DGPE-SDDI de 17 de octubre de 2019, se requirió a la Autoridad Nacional de Agua (en adelante “ANA”) nos informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o faja de servidumbre.

13. Que, mediante Oficio N° 3896-2019/SBN-DGPE-SDDI de 18 de octubre de 2019, reiterado mediante Oficio N° 154-2020/SBN-DGPE-SDDI de 16 de enero de 2020, Oficio N° 484-2020/SBN-DGPE-SDDI de 13 de febrero de 2020 y 1838-2020/SBN-DGPE-SDDI de 10 de agosto de 2020, se requirió a la Municipalidad de Villa María del Triunfo (en adelante “la Municipalidad”) nos informe si el predio se encuentra ubicado en zonas declaradas de riesgo no mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) o si los mismos vienen siendo evaluados para dicho fin, lo cual fue comunicado a “el administrado” con el Oficio N° 3935-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019 (fojas 40).

14. Que, mediante Oficio N° 1627-2019-ANA-GG/DARH de 6 de enero de 2020 (S.I. N° 00296-2020) (fojas 45), la ANA nos comunica que no se tiene derecho de uso de agua registrado dentro del ámbito en consulta, ni bienes de dominio público hidráulico, información corroborada por los órganos desconcentrados de esta autoridad.

15. Que, ante el requerimiento efectuado a la SERFOR, mediante Oficio N° 175-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS de 26 de febrero de 2020 (S.I. N° 05221-2020) (foja 49) adjunta el informe N° 051-2020-MINAGRI-SERFOR-DGIOFFS/SDCZO, informa, entre otros, que el área en consulta se encuentra superpuesta en un 12.61% al Ecosistema Frágil “Loma Villa María del Triunfo”.

16. Que mediante Oficio N° 050-2020/SGPUCOPHU-GDU-MDVMT de 29 de mayo de 2020 (S.I. N° 08829-2020) (fojas 53), “la Municipalidad” señala que no se observa ninguna vía que se encuentre atravesando longitudinalmente al predio.

17. Que, mediante Oficio N° 016-2020/AGRD/GSCyV/MVMT de 14 de octubre de 2020 (S.I. N° 16916-2020) (fojas 55), “la Municipalidad” adjunta el informe de análisis del riesgo N° 35-2020-AGAO/AGRD/GSCYV/MDMVT de 9 de octubre de 2020, señala que el predio presenta 03 niveles de riesgo; riesgo medio este espacio corresponde a terrenos eriazos, con este nivel cumple con las condiciones básicas de seguridad, el restante riesgo alto y riesgo muy alto son mitigables pero no cumplen con las condiciones básicas de seguridad, tal como se aprecia en el Mapa de Riesgos adjunto.

18. Que, mediante Oficio N° 3327-2020/SBN-DGPE-SDDI de 16 de noviembre de 2020 reiterado con Oficio N° 3625-2020/SBN-DGPE-SDDI de 15 de diciembre de 2020, se solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad informal (en adelante COFOPRI), nos informe si sobre “el predio” su entidad tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, teniendo en cuenta la Ley N° 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para su Formalización”. Asimismo, es importante determinar si cuenta o no con la viabilidad necesaria para el proceso de saneamiento técnico-legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL que vuestra representada tiene a su cargo.

19. Que, en virtud de la documentación remitida por las entidades y “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar N° 1141-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2020 (foja 60), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El predio” se superpone en un área aproximada de 12 160,55 m² (5,46%) con el Paisaje Arqueológico El Bosque, aprobada por Resolución Viceministerial n.º162- 2018-VMPCIC-MC del 19/09/2018, la cual obra como carga en el Asiento D00002 de la partida N°12364726.
- ii. “El predio” se encuentra superpuesto en 28 006,07 m² (12,57%) con las Lomas de Villa María del Triunfo, reconocida e inscrita en la Lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego en mérito a la Resolución Ministerial N° 0401-2013- MINAGRI del 14/10/2013. Cabe precisar que inmerso se encuentra el área de 10177,15 m² (4,57%) considerado dentro del Sistema de Lomas de Lima sobre Áreas de Conservación Regional por la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- iii. “El predio” presenta tres niveles de riesgo: Riesgo medio en terrenos eriazos que cumplen con las condiciones básicas de seguridad y de Riesgo Alto y Riesgo Muy Alto MITIGABLE, pero que no cumplen con las condiciones básicas de seguridad.
- iv. Se continuará con la evaluación del área de 183 605, 02 m² (82,37%), en adelante “el área”, correspondiente al área de libre disponibilidad, debido a que, “el predio” en un área aproximada de 39 284,15 m² (17,63%) posee restricciones para su disposición por recaer en el Paisaje Arqueológico El Bosque y en el Ecosistema Frágil Lomas de Villa María del Triunfo.
- v. “El predio” en un área aproximada de 35 705,87 m² (16,02%) cuenta con zonificación asignada Usos Especiales - OU Cementerio Virgen de Lourdes; en un área de 59385,45 m² (26,64%) con zonificación Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; y el área restante de 88 513,70 m² (39,71%) con zonificación Zona de Reglamentación Especial – ZRE, acorde el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana, Villa María del Triunfo, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado con Ordenanza N° 1084-MML publicada el 18/10/2007. El cual el uso crianza de porcinos solicitado sería únicamente compatible con la zonificación ZRE previo desarrollo de Estudios previos.
- vi. Se continuará con la evaluación del área de 88 513,70 m² (39,71%) que cuenta con zonificación Zona de Reglamentación Especial – ZRE, conformado por dos subáreas sin continuidad física, la primera de 69 077.09 m² (30,99%), en adelante el “Sub área 1”; y la segunda de 19 436.61 m² (8,72%), en adelante el “Sub área 2”.
- vii. De la evaluación del cambio físico y de ocupación se determina lo siguiente:
 - o “El sub área 1” al 03/02/2020 (fecha más reciente) se encuentra en aproximadamente 42 347,96 m² (equivale al 19,00% de “el predio”) ocupado por edificaciones cuyas características no son posibles de identificar en gabinete pero que se ubican siguiendo el trazo longitudinal de una trocha carrozable no aprobada y el área restante de 26 729,13 m² (11,99%) se observa desocupado; siendo que a la fecha del 28/04/2011 dicha ocupación fue de aproximadamente 37 277,09 m² (16,72%) y el área de 31 800 m² (14,27%) se observó desocupado. Cabe precisar que las ocupaciones preexisten desde la imagen más antigua del 22/06/2002.
 - o “El sub área 2” al 03/02/2020 (fecha más reciente) se encuentra en aproximadamente 4 572,96 m² (2,05%) ocupado por edificaciones cuyas características no son posibles de identificar en gabinete pero que se ubican siguiendo el trazo longitudinal de una trocha carrozable no aprobada y el área restante de 14 863,65 m² (6,67%) se observa desocupado; siendo que a la fecha del 28/04/2011 dicha ocupación fue de

aproximadamente 4 057,79m² (1,82%) y el área de 15 378,82 m² (6,90%) se observó desocupado. Cabe precisar que las ocupaciones preexisten desde la imagen más antigua del 22/06/2002.

- o Es de advertir que, en ningún de las imágenes satelitales se observa a “el sub área 1” ni a “el sub área 2” inmersos en un predio de mayor extensión que se encuentre totalmente delimitado que restrinja el acceso de terceros.
- o Se precisa, que en ambas sub áreas no es posible establecer en gabinete el tipo de actividad desarrollada, ya sea la crianza de porcinos conforme indica “la asociación”, o el uso como vivienda; por lo que dicha información, de ser el caso, se encuentra sujeta a una verificación en campo, en la etapa correspondiente.

20. Que, mediante Oficio N° D000257-2021-COFOPRI-OZLC de 8 de febrero de 2021 (S.I. N° 03669-2021) (fojas 68) y Oficio N° D000308-2021-COFOPRI-OZLC de 16 de febrero de 2021 (S.I. N° 04120-2021) (fojas 73) COFOPRI señala que el área en consulta de acuerdo al cruce de información realizado con la Base Grafica de la institución, no está realizando proceso de saneamiento o formalización y además se observa que no se encuentra superpuesto con pueblos inscritos o posesiones informales en vía de ser formalizados por COFOPRI. Asimismo, se informa que no se ha realizado el estudio de identificación de terreno de la mencionada posesión informal, para determinar la viabilidad de iniciar acciones de saneamiento técnico-legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL.

21. Que, en virtud de la documentación remitida por las entidades, se emitió el Informe Preliminar N° 0270-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2021 (fojas 80), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Según lo informado por COFOPRI, “el predio”, no se superpone con pueblos inscritos o posesiones informales en vía de ser formalizados, tampoco, con áreas en estudio para determinar la viabilidad de iniciar acciones de saneamiento técnico-legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL.
- ii. Se amplía el análisis sobre la situación física y de ocupación respecto del área con zonificación PTP, indicando que constituye ladera de cerro en la condición de ocupado por edificaciones tipo vivienda y caminos de acceso en aproximadamente el 11% de “el predio”, cuyos inicios de ocupación es de aproximadamente mayo de 2011, no se advierte ocupación en la mayor parte del área con zonificación PTP.

22. Que, mediante escrito s/n presentado el 23 de marzo de 2021 (S.I. N° 07183-2021), “el administrado” reformula su requerimiento señalando que se deberá evaluar su requerimiento en la causal a) del artículo 77° de “el Reglamento”. Sin embargo, conforme se indica en el cuarto numeral la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizará en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021/SBN debiéndose aplicar por tanto la causal 1) del artículo 222° del referido cuerpo normativo.

23. Que, se emitió el Informe Preliminar N° 0551-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021 (foja 90) y el Informe Preliminar N° 0716-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (fojas 99), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente

- i. “El predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12364726 del Registro Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 51758.
- ii. “El predio” se superpone en un área de 4 905,92 m² (2,2 %) con la solicitud S.I. N° 20819-2020 (Exp. 977-2020/SBNSDDI), en estado de trámite.
- iii. “El predio”, se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario con código N° 172-2021 en el Nivel I: Titularidad, sin propuesta de venta por subasta pública.
- iv. “El predio” es colindante por su lindero oeste a otro inscrito a favor de “el administrado” en la partida registral N° 11377602.
- v. “El predio” presenta dos accesos directos (trochas carrozables) que ingresan por el extremo sur y norte y que conecta también con el predio de “la asociación”, por lo que se descarta que el único acceso directo sea a través de la propiedad de “el administrado”; el análisis está sustentado en la imagen satelital de Google Earth de fecha 22.01.2021.

- vi. Sse encuentra superpuesto con el Ecosistema Frágil Lomas de Carabaylo y el Paisaje Arqueológico El Bosque en un área de 40 266,87 m² (18,07%) que no es de libre disponibilidad.
- vii. El área restante de 182 622,30 m² (81,93%) se encuentra sin afectación del Ecosistema Frágil Lomas de Carabaylo y el Paisaje Arqueológico El Bosque, pero con restricciones de uso establecidas en el plano de Plano de zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, según lo señalado en el literal b) del numeral 3.1 del presente informe.

24. Que, mediante escrito s/n presentado el 15 de junio de 2021 (S.I. N° 15190-2021), “el administrado” solicita atención a su requerimiento a la brevedad posible.

25. Que, mediante escrito s/n presentado el 17 de noviembre de 2011 (S.I. N° 29832-2021), el señor Guillermo Santos Gaspar Reyes formula oposición a la solicitud presentada por “el administrado” y solicita que se debe de realizar un trabajo in situ en “el predio”.

26. Que, mediante Oficio N° 177-2022/SBN-DGPE-SDDI de 17 de enero de 2022, esta Subdirección hace de conocimiento de Guillermo Santos Gaspar Reyes, que la oposición formulada contra la solicitud de compraventa presentada por “el administrado” se resolverá en la resolución que apruebe la compraventa, y teniendo en consideración que el citado expediente se encuentra en la primera etapa del procedimiento para el otorgamiento de acto de disposición efectuada en forma directa (evaluación formal de la solicitud), no corresponde aún que nos pronunciemos por cada uno de los argumentos planteados en su oposición. Asimismo, se comunicó a la Subdirección de Supervisión mediante Memorando N° 182-2022/SBN-DGPE-SDDI de 18 de enero de 2022, para que realice acciones de su competencia.

27. Que, mediante escrito s/n presentado el 22 de marzo de 2022 (S.I. N° 08522-2022) (fojas 101) “el administrado” solicita respuesta a su requerimiento; y con escrito s/n presentado el 12 de mayo de 2022 (S.I. N° 12634-2022), “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de la partida registral N° 01917129 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 103); y, **b)** certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 104).

28. Que, en virtud de la inspección de campo realizada por profesionales de esta Subdirección el 23 de febrero de 2022, que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0015-2022/SBN-DGPE-SDDI, se determinó que “el predio”, es un terreno eriazos con zonas planas y otras de pendiente pronunciada, se ubica en zona de expansión urbana y se encuentra en la condición de ocupado, además se puede acceder por dos puntos; el acceso N° 2 en la zona suroeste y el acceso #3 por la zona norte, en ambos puntos, existe una reja que restringe al acceso y es usada como control de ingreso, con personal de vigilancia, administrada por la Asociación Minas de Agua – AGRAMIA.

29. Que, a fin de evaluar integralmente la solicitud del administrado se emitió el Informe Preliminar N° 0628-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022 (foja 108) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El predio”, es un terreno eriazos con zonas planas y otras de pendiente pronunciada y se encuentra en la condición de expansión urbana, además se puede acceder por dos puntos el acceso N° 2 en la zona suroeste y el acceso N° 3 por la zona norte en ambas existe una reja que restringe al acceso y es usada como control de acceso, con personal de vigilancia, administrada por la Asociación Minas de Agua – AGRAMIA. Por lo que no cumple con la causal invocada, al acceder a “el predio” por una trocha carrozable desde los extremos Sur (Acceso N° 2) y Norte (Acceso N° 3).
- ii. “El predio” se aprecia dos sectores de ocupación, el primer sector se aprecia que está ocupada por parte de los nichos mortuorios del cementerio municipal Virgen de Lourdes y colinda con una trocha carrozable con un área aproximado 3 968,00 m² (1,78%), se advierte la existencia de un muro perimétrico en la zona norte oeste de este sector.
- iii. En el segundo sector se observa que viene siendo ocupado por terceros y distribuidos espacialmente por toda la ladera de cerro y la quebrada, los cuales conforman distintas asociaciones (Asoc. Minas de Agua, Asoc. de posesionarios Forestales Minas de Agua, AGRAMIA, Asoc. Agropecuaria Ampliación Minas de Agua, etc.), siendo destinado en su mayoría a granjas y/o crianzas de porcinos y aves, los materiales de las ocupaciones son

de material precaria (madera, calamina, esteras). Se observó el tránsito de vehículos (mototaxis, carros y camiones) a través de la trocha carrozable que lo atraviesa longitudinalmente y que conecta al acceso N° 2 y N° 3.

30. Que, por otro lado resulta pertinente mencionar que respecto del Ecosistema Frágil denominado “Loma de Carabayllo”, 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, al igual que la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, aprobada mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, que 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.

31. Que, la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 15 de octubre de 2005, en su artículo 99°, primer párrafo 99.1, 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; por otro lado, la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Ley N° 27308, en su artículo 22°, primer párrafo 22.1, prescribe que el Estado adopta medidas especiales que garanticen la protección de las especies de flora y fauna silvestre que por sus características o situación de vulnerabilidad requieran tal tratamiento; y, su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2001-AG, en su artículo 267°, establece que el Ministerio de Agricultura mediante Resolución Ministerial, a propuesta del INRENA, aprueba la lista de hábitats frágiles o amenazados, las medidas especiales de protección y las regulaciones para su aprovechamiento sostenible, de acuerdo a normas o prácticas internacionales.

32. Que, en el caso concreto y de acuerdo al marco legal anteriormente expuesto, según los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye que el área de 40 266,87 m² (que representa el 18,07% de “el predio”), se encuentra dentro del ámbito del Ecosistema Frágil denominado “Loma de Carabayllo”, por lo que las actividades a realizar en el mismo no deben afectar su cobertura vegetal, por el contrario, deben estar destinadas a la conservación y protección de la diversidad biológica de flora y fauna silvestre que alberga, razones por la que no puede ser objeto de acto de disposición, por parte de esta Superintendencia.

33. Que, en tal sentido, al haberse determinado que el área restante de 182 622,30 m² (que representa el 81,93% de “el predio”) es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” por la causal 1), previsto en el artículo 222° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: **a)** 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.

34. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en los ítem i) y ii) del vigésimo noveno considerando de la presente Resolución respectivamente, en la evaluación técnica se determinó que a “el predio” se puede acceder por dos puntos el acceso N° 2 en la zona suroeste y el acceso N° 3 por la zona norte administrada ambas existen una reja que restringe al acceso y es usada como control de acceso, con personal de vigilancia, administrada por la Asociación Minas de Agua – AGRAMIA. Por lo que no cumple con la causal invocada, al acceder a “el predio” por una trocha carrozable desde los extremos Sur (Acceso N° 2) y Norte (Acceso N° 3); motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el requisito con regulado en el inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

35. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no responde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

36. 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 y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 480-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 616-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE CRIADEROS DE GANADO PORCINO MINAS DE AGUA** debidamente representada por Angelino Cuentas Ramos, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia

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