

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0871-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° **487-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **VICTOR HUGO MATEO TUEROS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 11 207,32 m² ubicado en dirección norte del Centro Poblado Rural Picapiedra de la Zona 3, en el distrito de Pachacamac, 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 47° y 48° 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 06 de mayo del 2022 (S.I. N° 12157-2022) el señor Víctor Hugo Mateo Tueros, en adelante "el administrado", solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo 007-2008/VIVIENDA, normativa que ha sido derogada por el Decreto Supremo 008-2021/VIVIENDA (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** plano perimétrico y ubicación, suscrito por arquitecto José Luis Peña Arce, lamina PU-01 (fojas 4); **c)** 01 CD (fojas 5); **d)** memoria descriptiva del plano perimétrico, suscrito por arquitecto José Luis Peña Arce (fojas 6-7); **e)** copia de la cuponera de impuesto predial y arbitrios del periodo 2005 (fojas 8); **f)** copia de pago de derechos administrativos, cancelado el 13 de mayo del 2015 (fojas 9); **g)** copia del HR, determinación del impuesto predial del periodo 2005 con sello de cancelado del 13 de mayo del 2006 (fojas 10-12); **h)** copia de la hoja de liquidación de arbitrios del periodo 2021 y la declaración jurada impuesto predial del periodo 2021 (HLA y HLP) con sello cancelado el 26 de abril del 2021 (fojas 13); **i)** copia de la declaración jurada impuesto predial del periodo 2021 con sello cancelado el 26 de abril del 2021 – HR y

PR (fojas 14); **j**) copia de la cuponera de impuesto predial y arbitrios del periodo 2007 (fojas 15); **k**) copia de pago de derechos administrativos, con sello de cancelado el 21 de mayo del 2007 (fojas 16); **l**) copia de HR, determinación del impuesto predial del periodo 2007 con sello de cancelado el 21 de mayo del 2007 (fojas 17-19); **m**) copia de deuda de años anteriores del impuesto predial emitido el 26 de abril del 2007 (fojas 20); **n**) copia de la cuponera de impuesto predial y arbitrios del periodo 2006 (fojas 21); **ñ**) copia de pago de derechos administrativos, con sello de cancelado el 13 de setiembre del 2006 (fojas 22); **o**) copia de determinación del impuesto predial del periodo 2006 (fojas 23-25); **p**) copia de estado de cuenta corriente – tributos municipales del periodo 2006 (fojas 26); **q**) copia de deuda de años anteriores emitido el 28 de abril del 2006 (fojas 27); **r**) copia de pago de derechos administrativos con sello de cancelado el 11 de junio del 2004 (fojas 28); **s**) copia del impuesto predial año 2004, cancelado el 11 de junio del 2004 (fojas 29-31); **t**) copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital Santísimo Salvador de Pachacamac del 22 de marzo de 1999 (fojas 32); **u**) copia de la constancia de posesión Nro. 1159-2014-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 12 de mayo del 2014 (fojas 33); **v**) copia del certificado de búsqueda catastral, publicidad Nro. 4418627 (fojas 34-35); y, **w**) copia de gráfico referencial de evaluación técnica (fojas 36).

4. Que, “el administrado” en su requerimiento señala que sustenta su requerimiento en la causal c) del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa que a la fecha de presentación de su solicitud se encontraba derogada, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta la causal regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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” y 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00899-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2022, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 1 735,44 m² (15,48% que representa “el predio”) se encuentra superpuesto en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 123333185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS 53025.
- ii) 6 513,17 m² (58,12% que representa “el predio”) se encuentra superpuesto en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11943984 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS 40592.
- iii) 2 958,71 m² (26,40% que representa “el predio”) se encuentra sin inscripción registral.
- iv) Se encuentra dentro del ámbito mayor del derecho minero de sustancia metálica denominado FÁTIMA PRIMERA, con código N° 11025852X01, cuyo titular referencial es la UNION ANDINA DE CEMENTOS S.A.A. UNACEN S.A.A., según el portal GEOCATMIN del INGEMMET.
- v) Se superpone de manera parcial con el Ecosistema Frágil LOMA DE LÚCUMO, reconocido e inscrito en la lista de Ecosistemas Frágiles del Ministerio de Agricultura y Riego con Resolución Ministerial N° 274-2013-MINAGRI del 03 de agosto de 2013; cuya superposición es de 6 888,71 m² (61,47% de “el predio”), del cual un área de 6 580,20 m² (58,71%) se encuentra sobre ámbito inscrito y el área restante de 308,51 m² (2,76%) se encuentra sobre ámbito sin inscripción, según la información gráfica que obrante en la Base Única de la SBN y el GEOCATMIN del INGEMMET.
- vi) Se encuentra atravesado por el Camino Inca, en el tramo XAUXA – PACHACAMAC, y sub-tramo MANCHAY BAJO pero no se conoce el ancho de la calzada ni área mínima de amortiguamiento, según el portal del GEOCATMIN del INGEMMET; por lo que deberá realizarse consulta. Precizando, que el área afectada se encuentra fuera del Ecosistema Frágil LOMA DE LUCUMO.
- vii) Se encuentra dentro de área inundada a causa del evento del fenómeno del niño ocurrido en el año 2017, según el SIGRID del portal de la CENEPRED.
- viii) De la ocupación física de “el predio” se advierte de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2009 al 2022, se trata de un predio ubicado en ladera de cerro de pendiente moderada a pronunciada, próximo a vía afirmada (Av. Paul Poblet), con suelo árido y pedregoso en el que se advierte lo siguiente: **a)** en el periodo 2009 a marzo del 2014, desocupado, salvo un cerco (pirca de piedra) que delimita el lindero norte, **b)** en la imagen de enero del 2015, se aprecia una construcción pequeña, **c)** en la imagen de enero del 2022, un área construida conformada por 5 edificaciones de aparente tipo vivienda abarcando aproximadamente el 10% de la extensión solicitada. En tanto en el área sin inscripción registral y parcialmente, se encuentra afectado por la sección vial normativa de la Av. Poblet, por periodos se observa el terreno habilitado con presencia de plantaciones tipo biohuerto, y áreas ocupadas, mientras el área restante se encuentra libre de plantaciones y desocupado.
- ix) Del legajo del CUS N° 53025, obra la Ficha Técnica N° 1427-2015/SBN-DGPE-SDS de la inspección en campo del 05 de octubre de 2015, describe que se trata de un predio de forma irregular, con características de terreno eriazo con formaciones rocosas, no tiene cerco perimétrico, de difícil acceso, dentro del predio no existen viviendas, no cuenta con los servicios básicos y se observó que existe torres de alta tensión.
- x) Del legajo del CUS N° 40592, obra la Ficha Técnica N° 1841-2015/SBN-DGPE-SDS de la inspección en campo del 12 de noviembre del 2015, respecto del ámbito de 15 663,78 m², que se describe un terreno desocupado, constituye parte de ladera y cima de cerro Pica Piedra, no se encuentra cercado perimétricamente, en la parte alta del predio se ha instalado una antena de telefonía móvil y el resto del área se encuentra desocupado, no posee los servicios básicos pero si posee el servicio eléctrico, el tipo de suelo está conformado por arena y afloramiento rocoso.
- xi) 585,00 m² (5,22% que representa “el predio”), se encontraría afectando por el ancho de la sección vial de la vía afirmada próxima A-121 (30,00 ml), según lo aprobado por Ordenanza 341-MML, lo que está sujeto a verificación en campo, en la medida que la evaluación se realizó en gabinete con apoyo de la imagen satelital.
- xii) “El administrado” para sustentar su posesión adjunta diversa documentación, entre ellas, la constancia de posesión expedida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac del 27 de marzo de 1999, que involucra a “el predio”.

11. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que el área de 2 958,71 m² (26,40% que representa “el predio”), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76¹ de “el Reglamento”, no obstante, a lo señalado, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado.

12. Que, respecto al área de 6 888,71 m² (61,47% que representa “el predio”) se superpone con el ecosistema frágil “Lomas de Lúcumo”, de la que el 58,71% se encuentra inscrito a favor del Estado, reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0274-2013-MINAGRI del 01 de agosto de 2013, como ecosistema frágil con una diversidad biológica, es pertinente mencionar que el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como lo señala el artículo 68² de la Constitución Política del Perú; por lo que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen – como el caso en concreto – ecosistemas frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, no siendo por tanto posible realizar y/o aprobar acto de disposición sobre ésta.

13. Que, respecto al área de 585,00 m² (5,22% que representa “el predio”), al haberse determinado que está afectado por el ancho de la sección vial, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73³ de la Constitución Política del Perú de 1993³ y el numeral 2 del artículo 3.3. de “el Reglamento”⁴; razones por las cuales no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia.

14. Que, en atención a lo descrito en los considerandos precedentes, se advierte que “el predio” se superpone con: **i)** el área de 2 958,71 m² (26,40% de “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** el área de 6 888,71 m² (61,47% de “el predio”) se superpone con el ecosistema frágil “Lomas de Lúcumo” de la que el 58,71% se encuentra inscrito a favor del Estado, reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0274-2013-MINAGRI; y, **iii)** el área de 585,00 m² (5,22% de “el predio”) recae en ancho de la sección vial; en ese contexto, se ha determinado que el área de 774,90 m² (6,91% que representa “el predio”) en adelante “el área restante”), es un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección evaluar si la solicitud de “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

15. Que, el inciso 3) del artículo 222°⁵ 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

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

² Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas

Artículo 68.- El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

³ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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 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 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 ya 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.

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 los ítems **ix) y x)** del décimo considerando de la presente Resolución, de acuerdo a la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión el 05 de octubre de 2015, en ámbito del CUS 53025, recogida de la Ficha Técnica Nro. 1427-2015/SBN-DGPE-SDS, se precisa que se trata de un predio de forma irregular, con características de terreno eriazo, con formaciones rocosas, no tiene cerco perimétrico, de difícil acceso, dentro del predio no existen viviendas, no cuenta con los servicios básicos y además se observó que existe torres de alta tensión.

17. Que, asimismo, en la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión en el ámbito del CUS 40592 respecto del área 15 663,78 m², del cual forma parte de “el predio”, recogida en la Ficha Técnica N° 1841-2015/SBN-DGPE-SDS del 12 de noviembre del 2015, se precisa que el terreno se encuentra desocupado, constituye parte de ladera y cima de cerro Pica Piedra, no se encuentra cercado perimétricamente, en la parte alta del predio se ha instalado una antena de telefonía móvil y el resto del área se encuentra desocupado, no posee los servicios básicos pero si posee el servicio eléctrico, el tipo de suelo está conformado por arena y afloramiento rocoso.

18. Que, por lo antes expuesto, se colige que “el área restante” que forma parte de “el predio” no se encuentra delimitado y ha quedado demostrado que “el administrado” no ejerce la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; por tanto al no cumplir con los requisitos descritos en el décimo quinto considerando de la Resolución, no procede una venta directa por la causal regulada en el inciso 3) del artículo 222 de “el Reglamento”.

19. Que, en atención a las razones expuestas en los considerando precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el área de 2 958,71 m² (26,40% que representa “el predio”), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **b)** el área de 6 888,71 m² (61,47% que representa “el predio”) se superpone con el ecosistema frágil “Lomas de Lúcumo” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0274-2013-MINAGRI, de la que el 58,71% se encuentra inscrito a favor del Estado; **c)** 585,00 m² (5,22% que representa “el predio”) recae en ancho de la sección vial, la cual constituye un bien de dominio público; y, **d)** “el área restante” de 774,90 m² (6,91% que representa “el predio”) se advierte que “el administrado” no cumple con los requisitos para solicitar la venta directa por la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”; por lo que deberá declararse improcedente la pretensión de “el administrado” y disponerse el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta Resolución.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en caso de volver a presentar su solicitud de venta directa, invocando alguna de las causales previstas en el artículo 222 de “el Reglamento”, “el administrado” deberá tener en cuenta que requerirse nuevamente la venta directa de “el predio” por causal distinta al numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” deberá descartarse su grado de afectación que “pueda presentar con Camino Inca señalado en el ítem **vi)** del décimo considerando de la presente Resolución, realizando para ello la consulta a la entidad competente.

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 sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00721-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022; y, los Informes Técnicos Legales N° 0967-2022/SBN-DGPE-SDDI y N° 0968-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **VICTOR HUGO MATEO TUEROS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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