

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 347-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CIVIL SANTA MARIA**, representada por Gustavo Enrique Justo Muñoz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 62,68 ha (626 788,26 m<sup>2</sup>) ubicada en el distrito de La Molina, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 19 de marzo del 2023 (S.I. N° 06737-2023), la **ASOCIACIÓN CIVIL SANTA MARIA**, representada por Gustavo Enrique Justo Muñoz (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 2-4). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: i) certificado de vigencia de poder, correspondiente a la Solicitud N° 2023-1516064 expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 5-6); ii) copia del documento nacional de identidad de Gustavo Enrique Justo Muñoz (fojas 7); iii) certificado literal de la partida registral N° 13195997, correspondiente a la Publicidad N° 1513477, expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 8-9); iv) certificado literal de la partida registral N° 11663099, correspondiente a la Publicidad N° 1513478, expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10-11); v) plano perimétrico (P-L) de enero del 2020 (fojas 12); y, vi) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado (fojas 13).

4. 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”).

5. 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 complementa 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”.

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, 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.

8. 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.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00627-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo del 2023 (fojas 14-18), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Forma parte un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13195997 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en mérito de la Resolución N° 033-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2014, anotado en el SINABIP con CUS N° 80310.
- ii) Se superpone en un área de 7 096,08 m<sup>2</sup> (1,13%), con el Área de Conservación Regional Sistemas de Lomas de Lima – Lomas de Villa María (Código ACR23), creada por D.S. N° 011-2019-MINAM, por lo que, se continuará la evaluación con el área restante de 619 692,18 m<sup>2</sup> (98,87%), denominada el “área disponible”.
- iii) Recae sobre un ámbito de mayor extensión incorporado al Portafolio de Predios del Estado con Código N° 38-2022, hasta el nivel de titularidad sin propuesta para subasta pública.
- iv) Recae sobre un área de mayor extensión objeto de un proceso judicial no concluido que obra en el Legajo N° 064-2022, en materia legal de impugnación de Resolución Administrativa, iniciada por Ausberto Tenorio Alfaro contra la SBN, en el cual el demandante solicita que se declare nulo y sin efecto legal la inscripción registral de primera de dominio a favor del Estado efectuado en la partida registral N° 13195997 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, respecto al terreno de 3 311 388,12 m<sup>2</sup> (CUS 80310).
- v) Se superpone con quebradas sin nombre, de las que no se cuenta con información sobre fajas marginales.
- vi) Se encuentra zonificado como Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) según el Plano de

Zonificación del distrito de La Molina - Ordenanza N° 620-MML de febrero 2023 aprobado con Ordenanza N° 1144-MML del 08.05.08 publicada el 18.05.08.

- vii)** De la verificación del requisito de titularidad y colindancia, “la Asociación” manifiesta que es propietaria del predio inscrito en la partida registral N° 11663099 de la Oficina Registral de Lima, según la consulta al portal web de publicidad registral de SUNARP corresponde a la acumulación de los lotes N° 3, 4 y 5 inscritas en las partidas N° 45100545, N° 45100553 y N° 45100561 de la Oficina Registral de Lima a favor de “la Asociación”. En ese sentido, de la consulta realizada al Visor de la Base Gráfica Registral, se advierte que el predio de titularidad de “la Asociación” es colindante con “el predio”, dentro del cual recae el “área disponible”.
- viii)** De la verificación del requisito sin acceso directo, se observa según imagen de Google Earth de fecha 17 de noviembre del 2022 lo siguiente: a) el “área disponible” colinda por el Noroeste con la partida N° 11663099 de la O.R. Lima (propiedad de “la Asociación”) y con terrenos eriazos por sus demás linderos; b) el “área disponible” cuenta con varios accesos, entre ellos, un acceso por la continuación del Jirón Hurón que atraviesa la propiedad de “la Asociación”, sobre la cual obra inscrita una Habilitación Urbana, que según lo inscrito en Asiento B0002 tiene área de vía que debe considerarse de uso privado, por lo cual no se considera un acceso directo; c) el “área disponible” cuenta con otros accesos constituidos por trochas carrozables que existen desde aproximadamente el año 2014, que lo conectan con otros distritos y que a su vez se conectan a una red vial mayor, los que se consideran accesos directos; y, d) “el predio” se encontraría delimitado por el denominado muro de la vergüenza en un tramo que involucra los distritos de La Molina, Pachacamac y Villa María del Triunfo, la presencia de este no se considera elemento que limite el acceso directo a “el predio”.

**10.** Que, respecto al área de 7 096,08 m<sup>2</sup> (1,13% de “el predio”) que se superpone con el Área de Conservación Regional del Sistema de Lomas de Lima – Lomas de Villa María establecida por el Decreto Supremo N° 011-2019-MINAN (en adelante D.S N° 011-2019- MINAN); cuyo objetivo, según el artículo 3° del D.S N° 011-2019-MINAN, es conservar los ecosistemas de lomas, su diversidad biológica y patrimonio cultural asociado, ubicado en Lima Metropolitana, las cuales forman parte de la ecorregión Desierto de Sechura, garantizando así la provisión de servicios ecosistémicos en beneficio de las poblaciones locales y contribuyendo a la mitigación del cambio climático. Por su parte, el artículo 4° del referido Decreto Supremo establece que su administración y financiamiento está a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sin demandar recursos adicionales al Estado.

**11.** Que, de acuerdo al artículo 3° de la Ley 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas pueden ser áreas naturales protegidas, las de administración regional denominadas áreas de conservación regional; asimismo, en su artículo 4° establece que son de dominio público y no pueden ser adjudicadas en propiedad a los particulares.

**12.** Que, asimismo, 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, igualmente el Decreto Supremo Nro. 016-2009-MINAM del 02 de setiembre de 2009, que aprueba el Plan Director de las Áreas Naturales Protegidas, menciona a la Ley de Áreas Naturales Protegidas – Ley Nro. 26834, establece que dichas áreas, son los espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos y declarados como tales, incluyendo sus categorías y zonificaciones para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajista y científico, así como por contribución al desarrollo sostenible del país.

**13.** Que, en atención a lo expuesto, se concluye que el 1,13% de “el predio”, de administración de la Municipalidad Metropolitana de Lima no puede ser objeto de acto de disposición alguno por esta Superintendencia.

**14.** Que, respecto al ítem iv) del noveno considerando de la presente Resolución, mediante Memorando N° 02435-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2023, esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, sobre el estado actual del Legajo 064-2022 (Expediente Judicial N° 3157-2021-0-1801-JR-CA-04) proceso judicial de Impugnación de Resolución Administrativa iniciado por Ausberto Tenorio Alfaro contra la SBN. En atención a ello, la Procuraduría Pública, mediante

Memorando N° 01394-2023/SBN-PP 26 de junio del 2023, indicó que se encuentra en etapa impugnatoria, en el cual el demandante presentó recurso de apelación contra la Sentencia (Resolución N° 9 del 14 de noviembre de 2022) que declaró infundada la demanda a favor de la SBN. Asimismo, indica que esta ha sido concedida y corre traslado a las partes procesales, por lo que mediante Resolución N° 02 del 04 de mayo de 2023, se ha señalado fecha para la Vista de la Causa el 11 de julio del 2023.

15. Que, en atención a lo expuesto resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: *“(…) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.”* (numeral 2) del artículo 139). Al respecto, en el Fundamento 29 de la Sentencia recaída en el Expediente N°0023-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional sostuvo que: *“El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso”*.

16. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que, lo que decida el Poder Judicial en el indicado proceso judicial, resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se va a determinar la titularidad de “el área disponible”.

17. Que, por otro lado, es preciso mencionar que respecto a la causal invocada en solicitud de venta directa de “la Asociación”; se encuentra regulada en el inciso 1) del artículo 222° de “el Reglamento” y regula los siguientes requisitos: **a)** cuando el predio no tiene acceso directo; y, **b)** colinda con el inmueble de propiedad del solicitante; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

18. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **vii)** del noveno considerando de la presente Resolución, se ha determinado que el “área disponible” se encuentra colindante con el predio inscrito en la partida registral N° 11663099 (propiedad de “la Asociación”). Asimismo, de acuerdo a lo advertido en el ítem **viii)**, se ha verificado que “el área disponible” tiene acceso directo a través de trochas carrozables que existen desde aproximadamente el año 2014, que la conectan con otros distritos y que a su vez se conectan a una red vial mayor, los que se consideran accesos directos, por lo tanto, no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”.

19. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa por las siguientes razones: **i)** 7 096,08 m<sup>2</sup> (1,13% de “el predio”) se superpone con el Área de Conservación Regional del Sistema de Lomas de Lima – Lomas de Villa María establecida por el Decreto Supremo N° 011-2019-MINAN, administrada por la Municipalidad Metropolitana, razón por la cual, es un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por esta Superintendencia; **ii)** se encuentra en ámbito del proceso judicial en materia legal de impugnación de Resolución Administrativa, en el cual se cuestiona la inscripción de la titularidad a favor del Estado efectuada en la partida registral N° 13195997 del Registro Predial de Lima; y **iii)** se ha verificado que “el área disponible” tiene acceso directo a través de trochas carrozables que existen desde aproximadamente el año 2014, que la conectan con otros distritos y que a su vez se conectan a una red vial mayor, los que se consideran accesos directos, por lo tanto, no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada.

20. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

**21.** Que, sin perjuicio de ello, de resolverse favorablemente el proceso judicial a favor del Estado y de mantener interés “la Asociación” en presentar nuevamente la solicitud de venta directa sustentada en alguna causal diferente al numeral 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, deberá cumplir con presentar con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 100° de “el Reglamento”, documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que define la faja marginal del cuerpo de agua, para descartar superposición con bienes de dominio hidráulico (quebrada sin nombre).

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 604-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 680-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN CIVIL SANTA MARIA**, representada por Gustavo Enrique Justo Muñoz, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**