

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0080-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 772-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MINAS DE AGUA**, representada por Luz Marina Pari Vilca, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de 18 340,91 m² ubicado en la quebrada Virgen de Lourdes, 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 N° 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 16 de junio de 2023 (S.I. 15562-2023), la **ASOCIACIÓN MINAS DE AGUA**, representada por Luz Marina Pari Vilca (en adelante, "el Administrado"), peticona la venta directa de "el predio", señalando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1 al 4). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** Copia DNI (fojas 5); **2)** Copia de Partida Registral N° 14891333 – Nueva Asociación Minas de Agua (fojas 6 al 9); **3)** Plano perimétrico, Plano de ubicación, Memoria descriptiva firmada por Ing. Civil Israel Jamin Santivañez Tomas CIP 271754 (fojas 6 al 9); **4)** Fotografías satelitales 2002-2003-2023 (fojas 14 al 16); **5)** Certificado de zonificación y vías N° 1042-2020-MML-GDU-SPHU expedido por la Municipalidad de Lima Metropolitana con fecha 04.12.2020 (fojas 17 al 19); **6)** Certificado de búsqueda Catastral N° 00060-2021 (fojas 22 Carta N° 1446-2022-SGPU-GDU/MVM (fojas 24); y, **8)** Declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado (fojas 25).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha

operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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”.

8. 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.

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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00850-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2023 (fojas 27 al 30), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio”, se encuentran comprendido en (2) áreas con registro SINABIP y (1) área sin registro SINABIP según el detalle siguiente:

N°	CUS	Condición	De tipo	Titular	Doc. Registral	Superposición (m2)	
1	41072	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	P.E.: P03269989	779.17	4.25%
2	57953	VIGENTE	ESTATAL	ESTADO	P.E.: P03269566	17561.74	95.75%
3	Concesión definitiva para desarrollar actividades de Distribución de Energía Eléctrica				P.E.: 49088403	18340.91	100%

- ii) De la lectura de la Partida Registral N° P03269989 (CUS 41072), se tiene que fue afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, por un plazo indeterminado para ser destinado al funcionamiento de Cementerio Municipal (Asiento N° 00002) sin embargo, dicha afectación se extinguió de manera parcial sobre un área de 4 220,67 m², por incumplimiento de la finalidad, reasumiendo el Estado la administración de la misma (Asiento N° 00003), quedando afectada un área de 288 504,14 m². El ámbito sobre el que se extingue la afectación en uso representada en el Plano N° 4345-2018/SBN-DGPE-SDAPE, no se superpone con “el predio”, quedando un área afectada 779.17 m² (4.25% de “el predio”).
- iii) De la lectura de la Partida Registral N° P03269566 (CUS 57953), se advierte la inscripción de servidumbre de un área de 184,21 m², a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, descartando que exista superposición gráfica con “el predio”.
- iv) De la lectura de la Partida registral N° 49088403, se trata de la inscripción de concesiones para explotación de servicios públicos, concesión definitiva para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica, no corresponde a una inscripción de dominio.
- v) De la consulta al Geoportal de SERFOR, se ha verificado que “el predio” se superpone parcialmente en 346.78 m² – 1.89% ámbito identificado como Ecosistemas Frágiles, denominada “La Loma Villa María del Triunfo”, la cual mediante Resolución Ministerial. N° 0401-2013 MINAGRI de fecha 14.10.2013, es reconocida como Ecosistemas Frágiles por el Ministerio de Agricultura y Riego.
- vi) De la revisión de la plataforma GIS del IGN, Carta Nacional 25-J, “el predio” se encuentra próximo a Quebrada Virgen de Lourdes, por ello, se ha consultado el visor de Fajas Marginales y Puntos Críticos de la Autoridad Nacional del Agua – ANA, no se visualizan fajas marginales delimitadas en el ámbito de “el predio”, por lo que, no es posible estimar la superposición grafica con bien de dominio público hidráulico.
- vii) De la revisión de la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el plano de zonificación del Distrito de Villa María del Triunfo, aprobado por la ordenanza n° 1084-MML de fecha 18.10.2007, se verificó que “el predio” recae en Zona de Reglamentación Especial – ZRE 2 en 17561.74 m² - 96% y en Otros Usos (Cementerio Virgen de Lourdes) con 779.17 m² - 4%.
- viii) De la visualización de imágenes históricas del periodo 2005 al 2023, se verificó que “el predio” se encuentra ubicado en zona de expansión urbana, de topografía de mediana pendiente y suelo rocoso (ladera de cerro). Al interior de “el predio” se encuentra ocupado por una lotización de vivienda organizada en 4 vías locales, sin mayor información, que comprende viviendas de material noble y material prefabricado en su mayoría. Dicha ocupación es anterior al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, respecto al ítem ii) del considerando precedente, se advierte que un área de 779,17 m² de “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, por un plazo indeterminado para ser destinado al funcionamiento de Cementerio Municipal, ostentando la condición de bien de dominio público de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la cual, de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”², no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

12. Que, respecto al ítem iv) del décimo considerando de la presente resolución, se advierte que un área de 346,78 m², se superpone con ámbito identificado como Ecosistemas Frágiles, denominada “La Loma Villa María del Triunfo”, la cual es reconocida con Resolución Ministerial N° 0401-2013 MINAGRI de fecha 14.10.2013, como ecosistema frágil con una diversidad biológica, sobre las cuales el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como lo

¹ **Artículo 73.-** 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.

² 3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...)

2. 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.

señala el artículo 68⁰³ 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 – ecosistema frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, no siendo por tanto posible realizar y/o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta.

13. Que, a mayor abundamiento se tiene “El Protocolo de Actuación Interinstitucional para Gestionar y Proteger los ecosistemas incluidos en la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles” aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2020-MINAGRI, en adelante “el Protocolo”, el mismo que tiene por objetivo ordenar y articular las competencias que tienen las instituciones públicas en cuanto a la gestión y protección de los ecosistemas frágiles incluidos en la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles, a fin de prevenir y hacer frente a las actividades ilegales o informales, tales como invasiones, tráfico de terrenos, entre otros. En ese contexto, dentro de las acciones de prevención “el Protocolo” contempla en la acción 21 del procedimiento “Control, Supervisión y Fiscalización”, que en el supuesto que se evidencie la ocupación ilegal, será aplicable la acción 7 del procedimiento “Medidas Especiales De Protección” del citado protocolo, el cual, entre otros, establece que se encuentra prohibido el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión, así como cualquier tipo de reconocimiento o instalación de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.

14. Que, sin perjuicio de lo advertido, “el Protocolo” establece en la acción 12 del procedimiento “Ecosistemas frágiles reconocidos en el año 2013”, que en los casos en los que se identifique la existencia de constancias de posesión, visación de planos, así como la inscripción de contribuyentes en el área de rentas de la municipalidad, que recaigan sobre ecosistemas frágiles, deben ser evaluados por la municipalidad de la jurisdicción, conforme a lo establecido en la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y dotación de servicios básicos, la Ley N° 29763⁴, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, el Decreto Legislativo 1202⁵, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

15. Que, de lo expuesto se colige que no se puede disponer sobre el área que recae el Ecosistema Frágil, denominada “La Loma Villa María del Triunfo”, motivo por el cual, se reformula el área de “el predio”, quedando un área disponible de 17 214,96 m², de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que esta Subdirección continuo con la evaluación de la causal invocada del petitorio, inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

16. Que, de la revisión de la solicitud de advierte que “el Administrado” no ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa con documentación sustentadora de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante Oficio N° 04704-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023 (en adelante “el Oficio”), se solicitó a “el Administrado” lo siguiente:

- a) Deberá confirmar si continuará con el procedimiento de venta directa sobre el área disponible.
- b) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

³ Artículo 68°.- el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

⁴ Artículo 37. Prohibición de cambio de uso actual de tierras de capacidad de uso mayor forestal y de protección

(...).

Se prohíbe el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión en tierras de dominio público con capacidad de uso mayor forestal o de protección con o sin cobertura forestal, así como cualquier tipo de reconocimiento o instalación de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.

⁵ Decreto Legislativo N° 1202, que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

(...).

2.2. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no pueden ejecutarse en:

(...).

c) Áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, en el caso de estas últimas se requerirá opinión previa vinculante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP.

(...).

d) Zonas calificadas como de alto riesgo u otras condiciones que hagan que el terreno no sea apto para fines de vivienda, tales como franjas marginales, quebradas, cauces de los ríos, entre otros.

- c) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- d) Deberá adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”.
- e) Deberá presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que define la faja marginal del cuerpo de agua, a fin de descartar posible superposición con bienes de dominio público hidráulico en relación al ítem vi) del décimo considerando de la presente Resolución.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, “el Oficio” fue debidamente notificado el 21 de diciembre de 2023 (fojas 35 al 37), en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del “TUO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **11 de enero de 2024**.

18. Que, mediante escrito presentado el 12 de enero de 2024 (S.I N° 00909-2024), fuera de plazo, “el Administrado” pretende subsanar las observaciones adjuntando la siguiente documentación: i) Copia de DNI (fojas 42); ii) Plano perimétrico – ubicación (fojas 43 y 44); iii) memoria descriptiva (fojas 45 y 46); y, iv) solicitud de inscripción (fojas 47 al 49).

19. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

20. Que, en tal sentido, “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles la solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

21. Que, queda expedito el derecho de “el Administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

22. Que, en relación al literal d) del décimo sexto considerando de la presente resolución, en el cual se solicita a “la Administrada” documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”, corresponde prescindir de dicha observación toda vez que, de la evaluación realizada por esta Subdirección se determinó que el área disponible de 17 214,96 m² se encuentra inscrito a favor del Estado y es de dominio privado.

23. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de acuerdo con el Art. 54° del “ROF de la SBN”.

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 aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0085-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2024 y el Informe de Brigada N° 00057-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por la **ASOCIACIÓN MINAS DE AGUA**, representada por Luz Marina Pari Vilca, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI