

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0743-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 656-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **AA.HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI** debidamente representada por su secretaria general Rosa Eliza Pascual Mozo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 82 174,84 m², ubicado 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias(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 18 de junio de 2021 (S.I. N° 15418-2021) el **AA.HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI** debidamente representada por su secretaria general Rosa Eliza Pascual Mozo en adelante “la administrada” solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que ejerce posesión sobre éste y que lo requiere para habilitar el terreno para uso de casa - habitación, sin embargo, no precisa la causal del artículo 222° de “el Reglamento” en la que ampara su requerimiento. (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la constancia de apertura de libro suscrito por el Notario Ana Núñez Ciuffardi el 18 de octubre de 2010 (fojas 5 al 21); **b)** copia simple de la partida registral N° 14579509 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 22 al 25); **c)** plano de ubicación (fojas 26); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 27); **e)** copia simple de la resolución de gerencia de desarrollo social y participación vecinal N° 0122-2021-GDSYPV/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del

Triunfo el 20 de abril de 2021 (fojas 30); **f**) copia simple de documento nacional de identidad de su representante (fojas 36); **g**) plano perimétrico (fojas 38); **h**) carta N° 1246-2019-SG-MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 3 de setiembre de 2019 (fojas 39); **i**) copia simple de informe N° 065-2019-JPQC-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de 26 de agosto de 2019 (fojas 40); **j**) fotografías de “el predio” (fojas 42 al 46).

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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, 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 de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2021 (foja 47), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Del desarrollo de las coordenadas se obtiene un área gráfica de 82 174,84 m², al que se denomina en adelante “el predio”.
- ii. “El predio” guarda superposición con áreas inscritas y sin inscripción a favor del Estado y terceros como se detalla:

Partida (O.R. Lima)	CUS	TITULAR	ÁREA (m2)	%
13209608	98379	ESTADO	45,25	,06
P03216591	59491	ESTADO - COFOPRI	659,39	0,80
-	138673 (PROVISIONAL) 138671 (PROVISIONAL)	Sin inscripción registral (Con Exp 1021-2019/SBNSDAPE- Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio)	81 470,20	99,14
TOTAL			82 174,84	100

- iii. “El predio” se encuentra superpuesto de manera parcial en 722,24 m² (que representa el 0,88% de “el predio”) con el Ecosistema Frágil Loma Villa María del Triunfo, Reconocida como tal e inscrita en la Lista de Ecosistemas Frágiles aprobado con R. M. N° 0401-2013-MINAGRI, sobre área sin inscripción registral.

- iv. Se superpone en 28 565,67 m² (que representa el 34,76% de “el predio”) con el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima – Lomas de Villa María, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM, considerado como un área natural protegida de administración regional, por tanto, en la condición de dominio público, según lo previsto en los artículos 3 y 4 de la Ley N° 26834, Ley de Área Naturales Protegidas; en ese sentido, el 34,76% de “el predio” tiene el carácter de intangible y no puede ser materia de disposición, superpuesto con ámbito sin inscripción registral, que también abarca el ámbito superpuesto con Ecosistema Frágil Loma Villa María del Triunfo.
- v. Sobre el área sin superposición con el Área de Conservación Regional – Loma de Villa María se han realizado acciones conjuntas de la SBN y GORE de Lima de recuperación extrajudicial, con la finalidad de generar un área de amortiguamiento que proteja el Área de Conservación Regional referida.
- vi. En el Expediente N° 1021-2019/SBNSDAPE, se está evaluando la primera inscripción a favor del Estado – SBN de un área de gran extensión en cuyo ámbito está comprendido “el predio”, en ese sentido, corresponde hacer de conocimiento a la SDAPE lo identificado en la presente evaluación técnica.
- vii. Respecto las causales de posesión y Otros supuestos de posesión, “el administrado” no presentó documentación que acredite posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.
- viii. “El predio” se encuentra en falda de cerro, presenta ocupación en aprox el 60 % del área total, conformada por aproximadamente 100 módulos prefabricados con palos, cañas de carrizo, plástico y techos de calamina siguiendo un orden de lotización y manzaneo, sin vivencia en su mayor porcentaje; dicha ocupación tiene una antigüedad posterior a marzo del 2018; mientras el resto del área se encuentra desocupado con presencia de trochas. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth e inspección técnica realizada el 19/09/2019 (Ficha Técnica N° 820-2019/SBN-DGPE-SDS).

9. Que en relación al área de 659,39 m² que representa el 0.80 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI en la partida N° P03216591 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

10. Que, en cuanto al 99.14% de “el predio” se advierte que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa. Sin perjuicio de que se haga de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe su inmatriculación a favor del Estado.

11. Que, en relación al área de 722,24 m², que representa el 0,88% de “el predio”, que se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado, esta área forma parte del Ecosistema Frágil denominado “La Loma de Villa María del Triunfo” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, la que forma parte de un área de mayor extensión de 28 565,67 m² que representa el 34,76% de “el predio”, recae sobre el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima –Lomas de Villa María, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM, considerado como un área natural protegida de administración regional, por tanto, en la condición de dominio público, según lo previsto en los artículos 3° y 4° de la Ley N° 26834, Ley de Área Naturales Protegidas.

12. Que, debemos tener en cuenta que, sobre los ecosistemas frágiles, que comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, páramos, jalcas, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto, las autoridades públicas, en el ejercicio de sus funciones, adoptan medidas de protección de

acuerdo a lo señalado en el numeral 99.1 y 99.2 del artículo 99° de la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611.

13. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando que antecede los ecosistemas frágiles cuentan 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 se señala en el artículo 68° de la Constitución Política del Perú. Por lo tanto, esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen -como en caso concreto -ecosistemas frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, lo cual se deberá tomar en cuenta al presentar nuevamente su pretensión.

14. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado el área de 45.25 m² (0.06% de “el predio”) se encuentra inscrito en la partida registral N° 13209608 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de “el administrado” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): 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) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

15. Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem ix) del octavo considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth¹ el “predio” en el período comprendido entre el 07 de marzo de 2010 hasta el 01 de octubre de 2018, se encontraba desocupado y sin delimitación física.

16. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria y Final de “el Reglamento”; en aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Asimismo, establece que las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

17. Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1147-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2010 al 2018, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

18. Que, por lo antes expuesto debe declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

19. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por "la administrada".

20. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 757-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1047-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **AA.HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI** debidamente representada por su secretaria general Rosa Eliza Pascual Mozo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO