



**RESOLUCIÓN N° 0752-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 977-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA AMPLIACIÓN MINAS DE AGUA "AGRAMIA"**, representada por su presidente Jacinto Vidal Navarro Aroni, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 244 385,53 m<sup>2</sup> (24,4386 ha), 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 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 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 la SBN.

3.- Que, mediante escrito presentado el 26 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20819-2020), **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA AMPLIACIÓN MINAS DE AGUA "AGRAMIA"** representada por su presidente Jacinto Vidal Navarro Aroni, (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que actualmente se encuentra derogada, por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento". Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) Copia del documento nacional de identidad del "el administrado" (fojas 8); b) certificado literal de la partida registral N° 12748220 del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 9 al 16); c) Resolución de Sub Gerencia de participación vecinal N° 249-2012/MVMT del 06 de julio de 2012, emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 17); d) solicitud de garantías posesionales (fojas 19); e) Resolución de gobernación N° 331-2012-IN-1508-LIMA/VMT, emitido por el gobernador del distrito de Villa María del Triunfo el 30 de julio de 2012 (fojas 20); f) acta de verificación, emitida por el gobernador del distrito de Villa María del Triunfo el 28 de enero de 2012 (fojas 22); g) acta de verificación, gobernador del distrito de Villa María del Triunfo (fojas 30); h) recibos de pago (fojas 32 al 48); i) escritos presentados ante Superintendencia mediante las solicitudes N° 02550-2011, 02786-2011, 02865-2011, 02797-2011, 02798-2011, 02785-2011, 01476-2011, 00099-2011, 00435-2011 (fojas 49 al 66); j) imágenes fotográficas (fojas 67 al 73); k) oficio N° 0916-2012/SBN-DNR-SDRC, emitido por esta Superintendencia el 28 de junio de 2012 (fojas 74);

l) oficio N° 330-2013/SBN-DGPE-SDDI, emitido por esta Superintendencia el 20 de marzo de 2013 (fojas 75); m) oficio N° 52-2014-GSCGA-MVMT, emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 29 de octubre de 2014 (fojas 76); n) informe N° 027-2014-LKLRH-SGOMA/MDVMT, emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 24 de octubre de 2014 (fojas 78); ñ) certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 12 de agosto de 2020 (fojas 81); o) memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero agrícola Cesar García Yokota (fojas 84); p) plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrícola Cesar García Yokota (fojas 87); q) mapa de ubicación (fojas 89); r) proyecto “cosecha sostenible del agua de nieblas mediante el establecimiento de plantaciones productivas y forestales para la conservación de la vegetación de lomas (fojas 91 al 156); s) plano de ubicación y localización (UL-1), suscrito por el ingeniero agrícola Cesar García Yokota (fojas 157).

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 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.

6.- Que, el procedimiento 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”.

7.- 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.

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 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.

9.- Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01266-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020 (fojas 158), determinándose en relación a “el predio” lo siguiente: **i)** 239 480 m<sup>2</sup> (representa el 97,99 % de “el predio”), se encuentra sobre ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11843096 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 40254; **ii)** 4 906 m<sup>2</sup> (representa el 2,01 % de “el predio”), se encuentra sobre ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 12364726 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 51758; **iii)** 240 667 m<sup>2</sup> (representa el 98,48 % de “el predio”), se superpone con Ecosistema Frágil denominado “Lomas Costeras” reconocido por Resolución Ministerial N° 0401-2013- MINAGRI, registrado en el geoportal de la infraestructura de datos espaciales del SERFOR en mérito al Informe N°1047-2013-AG-DGFFS-DGEFFS de fecha 08/04/2013; **iv)** según el Geovisor del IGN según Carta Nacional de Lurín (25-J), recae parcialmente sobre quebrada intermitente “Virgen de Lourdes”; **v)** de acuerdo a las imágenes satelitales del programa Google Earth de fecha 26 de febrero de 2005 y 16 de marzo de 2008, se visualiza a “el predio” en condición de desocupado sin delimitación física, en la fecha del 18 de noviembre de 2009, se visualiza áreas aradas, aproximadamente 24 módulos precarios y un camino de acceso longitudinal con un ancho de cinco metros, que abarca el área aproximada de 5.9770 ha, en las imágenes del 13 de marzo de 2016 hasta el 31 de octubre de 2019, se encuentra ocupado por las ampliaciones de edificaciones de albañilería confinada y módulos precarios ubicados en forma colindante al camino carrozable de acceso en la margen derecha e izquierda, que abarca un área aproximada de 6.4826 ha, mientras que el resto no presenta ocupaciones.

10.- Que, en cuanto al área de 240 667 m<sup>2</sup> (representa el 98,48 % de “el predio”), se advierte que se superpone con “Ecosistema Frágil Lomas Costeras”; reconocido mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013- MINAGRI, registrado en el geoportal de la infraestructura de datos espaciales del SERFOR en mérito al Informe N°1047-2013-AG-DGFFS-DGEFFS de fecha 08/04/2013.

11.- Que, al respecto 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 relictos, 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[1].

12.- 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.

13.- Que, de conformidad con la normativa glosada en los considerandos precedentes podemos concluir que 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, razón por la cual el área detallada en el décimo considerando de la presente resolución no es de libre disponibilidad.

14.- Que, en atención a lo indicado en el ítem iv) del octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 154-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2021 (fojas 166), solicitó a la Autoridad Nacional del Agua, informe si el “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja de servidumbre correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada; sin embargo, hasta el momento no se ha tenido pronunciamiento de dicha entidad; por lo que corresponde continuar con la evaluación del procedimiento de conformidad con el artículo 98° de “el Reglamento”.

15.- Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe sólo el área 3 719,00 m<sup>2</sup> (representa el 1.52 % de “el predio”), por cuanto se encuentra inscrito a favor del Estado, en adelante “el área disponible”; y teniendo en cuenta que “la administrada” invoca la causal d) del artículo 77° del Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, normativa que actualmente se encuentra derogada, por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” y según lo dispuesto en el cuarto considerando de la presente resolución, la causal invocada por “la administrada” se encuentra desarrollada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, las cuales establecen los requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, detallados a continuación:

**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; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. 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.

16.- Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

17.- Que, en el caso concreto, de las imágenes satelitales del Google Earth del panel fotográfico, se advierte que en el 2009 se visualiza indicios de ocupación, módulos precarios distanciados entre sí visualizadas hasta el mayo de 2013, en los siguientes años la ocupación se ha ido incrementando y consolidando hasta la imagen más actual febrero de 2020; asimismo “el área disponible” no se observa delimitada en su totalidad con obras civiles.

18.- Que, en tal sentido, de acuerdo a lo consignado en los párrafos precedentes, se concluye que “la administrada” no ejerce posesión respecto de “el área disponible”, motivo por el cual no cumple con los requisitos establecidos para la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; por lo que debe declararse improcedente la solicitud peticionada por “la administrada”, debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

19.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar; no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

20.- Que, es preciso mencionar que, de presentarse nuevamente una solicitud de venta directa sobre el predio invocando causales distintas a los numerales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, se deberá descartar la superposición de “el predio” con bienes de dominio público (trochas carrozables y la quebrada intermitente “Virgen de Lourdes”); para lo cual, deberá realizarse las consultas pertinentes y presentarse documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua, de acuerdo a lo establecido en el inciso 4) del numeral 100.1 del artículo 100 de “el Reglamento”.

21.- Que, de otro lado, corresponde comunicar 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, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Informe Brigada N° 760-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 01049-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021.

[1] 99.1 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.

99.2 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.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA AMPLIACIÓN MINAS DE AGUA “AGRAMIA”**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**