

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0772-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 563-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **“ASENTAMIENTO HUMANO 9 DE OCTUBRE SECTOR LA RONDA”**, representado por su presidente Francisco Marcelo Baldeón, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 49 3503 ha (493 502,88 m²), ubicado en el distrito de Lurigancho, 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/VIVIENDA 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 04 de agosto de 2020 (SI N° 11426-2020), el **“ASENTAMIENTO HUMANO 9 DE OCTUBRE SECTOR LA RONDA”**, representado por su presidente Francisco Marcelo Baldeon (en adelante **“el Administrado”**), solicita la venta directa de **“el predio”**, manifestando ejercer posesión consolidada desde antes de 25 de noviembre del 2010 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de memoria descriptiva de marzo de 2020, con coordenadas UTM DATUM WGS84, suscrita por el Arquitecto Isaías G. Pérez Gutiérrez, con CAP N°013110 (HABILITADO) (fojas 4); **b)** Resolución de la Gerencia de Participación vecinal y Desarrollo Social N° 0003- 2020-GPVDS/MDRP del 03 de marzo de 2020 (fojas 7); **c)** copia simple de Certificado de Jurisdicción de junio de 2008 expedido por la Municipalidad de Ricardo Palma – Huarochiri (fojas 10); **d)** Copia simple de Certificado de Jurisdicción N° 0002-2010MDRP-SGDFA de fecha 18 de agosto de 2010 expedido por la Municipalidad de Ricardo Palma – Huarochiri (fojas 11); **e)** Copia simple de Constancia de Posesión

N° 452-2010MDRP-SGOPP del 13 de agosto de 2010 (fojas 12); e) Plano de Localización y Ubicación U-01 de marzo de 2020 (02 COPIAS); Plano Perimétrico PP-1 de marzo de 2020, con coordenadas UTM DATUM WGS84 y Plano Perimétrico P-1 de febrero de 2019 sin coordenadas, suscritos por el Arquitecto Isaías G. Pérez Gutiérrez, con CAP N°013110 (HABILITADO) (fojas 25).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0893-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2020 (foja 29), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) se superpone con predios inscritos de la siguiente manera:

| PARTIDA | CUS | TITULAR | ÁREA (m2) | PORCENTAJE (%) |
|----------|-------|--|------------|----------------|
| 11420222 | 37284 | Estado | 492 275,06 | 99,25 |
| — | — | Sin inscripción a favor del ESTADO representado por la SBN | 1 227,83 | 0,25 |

Sobre el CUS 37284 obran Procesos Judiciales no concluidos (Legajos N° 163- 2019, 216-2017 y 430-2019), no ha sido posible descartar superposición con “el predio” al no contar con información gráfica de las áreas involucradas.

ii) Se encuentra en un ámbito en el que existe conflicto jurisdiccional entre la provincia de Lima y de Huarochirí no resuelto según lo informado por la Secretaria de Demarcación y Organización Territorial de la PCM, con el Oficio N° 342-2017- PCM/SDOT del 17 de agosto de 2017 (SI N° 27561-2017) y Oficio N° D00144-2019- PCM/SDOT del 07.03.2019

(S.I. 07377-2019), que trae como consecuencia que “el predio” presente dos zonificaciones en los planos de zonificación de la Municipalidad Provincial de Huarochirí y la Municipalidad Metropolitana de Lima.

- iii) Involucra parte de la denominada Quebrada La Ronda, por lo que se sugiere, de considerarse necesario, hacer la consulta a la entidad competente respecto de las áreas dominio hidráulico consideradas intangibles.
- iv) Existe superposición un área aprox. de 6 547,96 m² (representa el 1,33%) con faja de servidumbre de una línea de transmisión eléctrica denominada LT-POMACOCKA-SAN JUAN, de la Empresa Red de Energía del Perú S.A. con una tensión 220 kv (ancho mínimo de 25 metros).
- v) De acuerdo con el Geo portal del MTC, se observa que sobre el ámbito de “el predio” se encuentra superpuesto por la vía proyectada denominada Autopista Ramiro Prialé, respecto la cual se desconoce si cuenta con ancho vial aprobado. Por otro lado, de la evaluación técnica se desprende posible afectación de “el predio” con vías locales. por lo que de considerarse necesario se debe solicitar información a la entidad competente.
- vi) De acuerdo con la Información que obra en el SIGRID del CENEPRED, se observa que “el predio” se encuentra parcialmente en Área de Peligro por Arenamiento, en un ámbito aproximado de 24 112,67 m² (representa el 4,89 %). Asimismo, dentro de “el predio” hay dos puntos críticos de inundación, así como puntos de caída y flujo, así como áreas de exposición de flujo en caso de movimientos en masa. De igual forma parcialmente en un área aprox. de 9 994,16 m² (representa el 2,03%) con faja marginal de inundación. Por otro lado, “el predio” se encuentra de manera parcial en Área de Exposición a fluidos en caso de movimientos en masa, se encuentra de manera parcial en un ámbito de peligros hidrológicos medio, alto y muy alto, peligros geológicos bajo y medio y con peligros geotécnicos alto; que afectan las áreas ocupadas por terceros.
- vii) Guarda superposición con dos ámbitos incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado de Códigos de Portafolio 1295-2020 y 1282-2020, sustentado con los Informes Preliminares N° 2017-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 2020-07-08 (Plano Perimétrico N° 487-2003/SBN-GO-JAD) y N° 2008-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 2020-07-07 (Plano Perimétrico N° 177-2018/SBN-DGPE-SDS), respectivamente, estableciendo que los predios incorporados presentan restricciones de “ocupación, zonificación, procesos judiciales, solicitudes en trámites, línea de transmisión eléctrica; “solicitudes en trámite, y vía afirmada en el linderó norte.
- viii) De la evaluación de la situación física, “el predio” se ubica sobre ladera de cerro y zona baja de quebrada, con ocupación tipo posesión informal que abarca aproximadamente el 39,22% del área total, advirtiendo que no cuentan con servicios básicos instalados de agua, desagüe, y alumbrado público, si con conexión de energía eléctrica provisional (informal); se advierte indicios de ocupación desde el 2010 y formarían parte del denominado Asentamiento Humano 9 de Octubre del distrito de Ricardo Palma de la provincia Huarochirí. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del periodo 2010 – 2020 e inspecciones técnicas de octubre del 2017, llevadas a cabo dentro del ámbito del CUS 37284, según fichas técnicas.
- ix) Si bien, de acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de Lurigancho aprobado con Ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007 publicada el 12-12-07, se observa que “el predio” se encuentra zonificado en PTP. ZRP y Otros Usos; Debido a que “el predio” recae en zona con conflicto jurisdiccional; no sería posible establecer el cumplimiento de compatibilidad del uso actual del predio con la zonificación vigente, más aún al no contar con el Plano de Zonificación del distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí.

10. Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que el área de 1 227,83 m² (0,25% de “el predio”) no cuenta con antecedente registral a favor del Estado, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76¹ de “el Reglamento”; no obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su inscripción de dominio a favor del Estado.

11. Que, mediante Oficio N° D000354-2021-PCM-SDOT del 16 de junio del 2021, la Secretararía de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros atiende las consultas formuladas por esta Subdirección a través de los Oficios Nros. 2916-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2020 y 01041-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2021, indicando que “el predio” se encuentra en un ámbito en el que existe conflicto jurisdiccional entre la provincia de Lima y de Huarochirí no resuelto a la fecha.

12. Que, mediante Oficios Nros. 2915-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2020 y 01040-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2021, esta Subdirección solicitó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) nos informe si “el predio”, se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal, en atención a ello mediante Oficio N° 0133-2021-ANA.A.A.CF del 20 de abril del 2021, se concluye que “el predio” se superpone con la quebrada La Ronda, sin determinación de la faja marginal de la mencionada quebrada, asimismo, se advierte la existencia de un punto crítico por inundación considerado zona de alto peligro de inundación.

13. Que, mediante los Oficios Nros. 01147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo del 2021, y 03247-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto del 2021, solicitó a Municipalidad Provincial de Huarochirí Matucana que nos informe si “el predio” se encuentra en zona declarada de riesgo mitigable o no mitigable, y de ser así, se remita copia de la documentación que sustente y apruebe dicha declaración; asimismo se sirva remitir el Certificado de zonificación y vías, certificado de parámetros urbanísticos u otro documento que precise la zonificación correspondiente; bajo apercibimiento de prescindir de lo solicitado, siendo que a la fecha la referida entidad no han cumplido con remitir lo solicitado, correspondiendo hacer efectivo el percibimiento indicado de acuerdo al artículo 98° de “el Reglamento”.

14. Que, tal como se indicó en el ítem v) del noveno considerando, se advierte que se encuentra superpuesto por la vía proyectada denominada Autopista Ramiro Prialé; por lo que a fin de determinar la libre disponibilidad, se procedió a emitir los Oficios N° 02914-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2020 , 01031-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo del 2021 y 03243-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto del 2021, con los cuales se solicitó a la Subdirección del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional - Provias Nacional nos informe el área y porcentaje de superposición y afectación de la vía con “el predio”; éste último, bajo apercibimiento de prescindir de lo solicitado, siendo que a la fecha la referida entidad no han cumplido con remitir lo solicitado, correspondiendo hacer efectivo el percibimiento indicado, de acuerdo al artículo 98° de “el Reglamento”.

15. Que, es preciso señalar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Legislativo N.º 1202, que modifica el Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, prescribe que COFOPRI ejecuta de oficio y de manera progresiva “La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010², razón por la cual, esta Subdirección mediante Oficio N° 03348-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2020, se solicitó al Jefe de la Oficina Zonal de Lima-Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), informe si “el predio” cuenta o no con la

¹Artículo 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 Fecha de publicación de la Ley N.º 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

viabilidad necesaria para el proceso de saneamiento técnico-legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL que tiene a su cargo o si se encuentra dentro de la “Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización”, establecido en la Ley N° 31056. En atención a lo solicitado, COFOPRI mediante Oficio N.° D001332-2020-COFOPRI/OZLC del 01 de enero de 2021 (S.I. N.° 00066-2021), se concluye que sobre “el predio” no se está realizando proceso de saneamiento o formalización, además no se encuentra superpuesto con pueblos inscritos o posesiones informales en vía de ser formalizados asimismo, informa que no se ha realizado el estudio de identificación de terreno de la mencionada posesión informal, para determinar la viabilidad de iniciar acciones de saneamiento técnico-legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL.

16. Que, de lo expuesto se ha determinado que el área de 492 275,06 m² (99,25% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del Estado y considerando que “la Asociación” alega ejercer posesión sobre ésta desde antes de 25 de noviembre del 2010, corresponde evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos de las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detallan a continuación:

- a) 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”)
- b) 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”).

17. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el inciso viii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth³, en el periodo comprendido entre agosto de 2010 a setiembre de 2020, se visualiza indicios de ocupación tipo posesión informal por parte de “la Asociación” abarcando aproximadamente el 39,22% de “el predio”, advirtiendo que no cuentan con servicios básicos instalados de agua, desagüe, y alumbrado público, lo cual queda corroborado en las inspecciones técnicas de octubre del 2017, llevadas a cabo dentro del ámbito del CUS 37284, según fichas técnicas.

18. Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- 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.

19. Que, en ese orden de ideas, se advierte que en el período comprendido entre los años 2010 al 2020 “el predio” se encuentra ocupado parcialmente por “la Asociación” no cumpliendo con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de la totalidad del predio, regulada por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

³ 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.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar su solicitud de venta directa invocando las causales previstas en el artículo 222° de “el Reglamento” que no se sustenten en el ejercicio de la posesión, deberá determinarse el grado de afectación que “el predio” pueda presentar con la vía proyectada denominada Autopista Ramiro Prialé y con la faja marginal de la quebrada La Ronda, a efectos de determinar si se superpone con bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de “el Reglamento”. Asimismo, deberá presentar el documento emitido por el ANA que defina la faja marginal del cuerpo de agua, de acuerdo a lo indicado en el artículo 100° de “el Reglamento”.

21. 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 por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0782-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1073-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el “**ASENTAMIENTO HUMANO 9 DE OCTUBRE SECTOR LA RONDA**”, representado por su presidente Francisco Marcelo Baldeon, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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