



RESOLUCIÓN N° 0538-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 359-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS 9 DE OCTUBRE**, representada por su presidente Nicanor Miguel Estrada Marquina, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 286 281,88 m² (área gráfica de 286 281,84 m²), ubicado en la parte alta de la quebrada Ronda, distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí 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 13 de abril del 2021 (S.I. N° 08804-2021), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS 9 DE OCTUBRE**, representada por su presidente Nicanor Miguel Estrada Marquina (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando ejercer posesión sobre éste desde hace 16 años. (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante; **b)** copia simple de la resolución de alcaldía N° 0503-2018 del 10 de octubre de 2018; **c)** copia simple de la resolución de alcaldía N° 0541-2018 del 30 de octubre de 2018; **d)** copia simple de la resolución de alcaldía N° 0579-2018 del 30 de noviembre de 2018; **e)** copia simple de la resolución de alcaldía N° 0563-2018 del 15 de noviembre de 2018; **f)** constancia de posesión N° 0154-2018 MDRP_SGDU del 14 de noviembre de 201; **g)** copia simple de la constancia de posesión N° 012-2017-CCS/DC/P del 13 de octubre de 2017; **h)** copia simple del atestado 2019-DIRNIC-DIRINCR/PNP-DIVASSOCDPTO.V. del 29 de agosto de 2019; **i)** copia simple de la denuncia por el delito contra el patrimonio del 08 de marzo de 2016; **j)** copia simple del testimonio de constitución de "la administrada" del 01 de julio de 2016; **k)** copia simple de la carta notarial con fecha de recepción 16 de diciembre del 2019; **l)** memoria descriptiva, plano perimétrico: Lamina 1/2, con coordenadas UTM, datum WGS84 y plano ubicación - localización: Lamina 2/2, suscritos por el ingeniero civil Edgar Nestor Montañez Huancaya en marzo de 2016.

4.- 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.

5.- 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”.

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, 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° 0619-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de mayo de 2021 (foja xx), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) 284 465,21 m² (99,37% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en mérito a la Resolución N° 125-2002/SBN-GO-JAR del 12 de agosto de 2002, con CUS N° 37284.

ii) 1 816,63 m² (0,63% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin antecedente registral.

iii) se encuentra en un ámbito en el que existe conflicto jurisdiccional no resuelto entre la provincia de Lima y de Huarochirí, según lo informado por la secretaria de Demarcación y Organización Territorial de la PCM con el Oficio N° D602-2021-PCM/SDOT del 23 de diciembre de 2020.

v) se encuentra afectado por una vía carrozable, del cual no se cuenta con su derecho de vía normativa.

v) 10 893,83 m² (3,81% de “el predio”) se superpone con la faja servidumbre de la línea de transmisión de Alta Tensión L.T. Pomacocha – San Juan (L-2206) – 220kV, administrada por la empresa Red de Energía del Perú S.A.

vi) se superpone con la quebrada La Ronda, por lo que se recomienda realizar la respectiva consulta a la entidad competente con la finalidad de determinar el área afectada por 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.

vii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el periodo comprendido entre el 20 de abril de 2010 al 30 de marzo de 2014, se encuentra desocupado y sin delimitación física alguna, salvo la existencia de dos a tres módulos ubicados en la zona baja; el 4 de junio de 2018 se aprecia una reducida ocupación de edificaciones tipo vivienda en aproximadamente 0,80 % de “el predio”; el 10 de abril de 2019 se observa un área mayor con ocupación tipo posesión informal, abarcando aproximadamente el 11,66% de “el predio”; situación que se mantiene al 22 de enero de 2021.

viii) 206 021,25 m² (71,96% de “el predio”) recae en Zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y en 80 260,58 m² (28,04% de “el predio”) no cuenta con zonificación, según el plano de zonificación del distrito de Lurigancho - Área de Tratamiento Normativo I Y IV, aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007, publicada el 12 de diciembre de 2007.

9.- Que, en atención a lo señalado, al haberse determinado que el área de 1 816,63 m² (0,63% 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 76°(1) 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.

10.- Que, en cuanto al área de 284 465,21 m² (99,37% de “el predio”) al haberse determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado y considerando que “la Asociación” alega ejercer posesión sobre ésta, 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:

11.- 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”)

12.- 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”).

13.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el inciso vii) del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth (2), en el periodo comprendido entre el 20 de abril de 2010 al 30 de marzo de 2014, “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación física; el 4 de junio de 2018 se aprecia una reducida ocupación de edificaciones tipo vivienda en aproximadamente 0,80% de “el predio”; el 10 de abril de 2019 se observa un área mayor con ocupación tipo posesión informal, abarcando aproximadamente el 11,66% de “el predio”; situación que se mantiene al 22 de enero de 2021.

14.- 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.

15.- Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 0619-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2010 al 2014 “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, “la Asociación” 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”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16.- 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 vías carrozable y con la faja marginal de la quebrada La Ronda, a efectos de determinar si constituyen 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”.

17.- 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° 0531-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0594-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS LOMAS 9 DE OCTUBRE**, representada por su presidente Nicanor Miguel Estrada Marquina, 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 SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] **Artículo 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] **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.