



**RESOLUCIÓN N° 0649-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de julio del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 642-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BUENA VISTA DEL AA.HH. 9 DE OCTUBRE LA RONDA**, representado, por Hilario De La Cruz Flores y Dominicó Gonzales De La Cruz, en su condición de presidente y fiscal respectivamente, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 14 754,40 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte alta del predio rústico – La Ronda, distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, 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 (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 11 de setiembre de 2020 (S.I. N° 14277-2020), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BUENA VISTA DEL AA.HH. 9 DE OCTUBRE LA RONDA**, representado Hilario De La Cruz Flores y Dominicó Gonzales De La Cruz, en su condición de presidente y fiscal respectivamente (en adelante “la Asociación”), solicita la venta de “el predio”, manifestando que ejerce posesión sobre éste por más de 12 años, sin embargo, no precisa la causal del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN<sup>[1]</sup>, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de sus representantes (fojas 3-5); **b)** copia simple del testimonio de la constitución de “la Asociación” (fojas 7-20); **c)** copia de la anotación de inscripción del título N° 2019-02214080 (fojas 21-25); **d)** copia de la declaración jurada de setiembre de 2019 (fojas 26); **e)** copia de la memoria descriptiva (fojas 27-28); y, **f)** copia del plano perimétrico – topográfico (fojas 29).

4.- Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>[2]</sup>, 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 complementemente 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 tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00967-2020/SBN-DGPE-SDDI del 08 de octubre de 2020 (foja 30-38), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. 14 665.62 m<sup>2</sup> (99,40% de “el predio”) se superpone con 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, con CUS N° 37284.
- ii. 88,78 m<sup>2</sup> (0,60% de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral.
- iii. Se encuentra gráficamente en la jurisdicción de Lurigancho y no dentro de los límites de la jurisdicción de Ricardo Palma.
- iv. Según la base temática de la SBN, 3 182,00 m<sup>2</sup> (21.56% de “el predio”) se encuentra en área de riesgo medio y 2 633,00 m<sup>2</sup> (17.85% de “el predio”) recae en área de riesgo alto, dado que se encuentra sobre ladera de cerro de la quebrada La Ronda.
- v. Se encuentra en área de arenamiento, dentro de zona de movimientos de masa y zona de peligro sísmico, así como afectada por lluvias intensas y deslizamientos de huaycos, según el aplicativo SIGRID del CENEPRED.
- vi. 207,87 m<sup>2</sup> de “el predio” se encuentra afectado por vía local, del que se desconoce si cuenta con ancho de vía aprobada, por lo que se recomienda realizar consulta a la entidad competente.
- vii. Existe procesos judiciales no concluidos con los legajos Nro. 163-2019, 216-2017 y 430-2019, de los que no es posible descartar superposición con “el predio”, ya que no se cuenta con información gráfica, de acuerdo a la revisión del SINABIP.
- viii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en abril de 2010 no se observa ocupación; en abril de 2015 se inicia ocupación de terceros sobre ladera del cerro en 2 124 m<sup>2</sup> (14.40% de “el predio”); y, en el periodo comprendido entre mayo de 2019 y enero de 2020 se observa ocupación, viviendas y trazos de lotes en 5 822 m<sup>2</sup> (39.46% de “el predio”).
- ix. De la Ficha Técnica N.° 0042-2018/SBN-DGPE-SDS, asociada al CUS N° 37284, resultado de la inspección técnica del 12 de enero de 2018, se advierte un terreno de 12 616.38 m<sup>2</sup>, que se encuentra ocupado por una posesión informal con aproximadamente 35 módulos con techo de calamina de material precario y que cuentan con servicios básicos.

- x. Se encuentra en zonificación PTP (Zona de Protección y Tratamiento Paisajista), según Plano de Zonificación de Uso de Suelo del distrito de Lurigancho, aprobado por Ordenanza Nro. 1099-MML del 30 de noviembre de 2007.

10.- Que, en atención a lo señalado en el diagnóstico técnico detallado en el considerando anterior, esta Subdirección solicitó la siguiente información:

- Mediante Oficio N° 02973-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020, reiterado con los Oficios N° 00306-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 01228-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero y 26 de marzo de 2021, se consultó a la Secretaria de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, informe la jurisdicción en la que se encuentra “el predio” (distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri o distrito de Lurigancho, provincia de Lima) y ratifique la información presentada mediante la S.I. N° 27561-2017; siendo que, en atención a la consulta realizada, la Secretaria de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros mediante Oficio N° D000190-2021-PCM-SDOT del 5 de abril de 2021, presentado el 14 de abril de 2021 (S.I.09173-2021), informó que el predio en consulta se encuentra comprendido en un proceso de delimitación interdepartamental y al encontrarse en proceso de tratamiento, no es posible determinar su jurisdicción político – administrativa ni provincia hasta la finalización de dicho proceso.
- Mediante Oficio N° 02974-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020, reiterado con el Oficio N° 305-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2021, se solicitó a la Autoridad Nacional del Agua – ANA informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja marginal, y de ser el caso, indique el área involucrada; asimismo, se solicitó que indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición; siendo que, en atención a la consulta realizada, la ANA mediante Oficio N° 247-2021-ANA-GG/DSNIRH presentado el 25 de marzo de 2021 (S.I.07412-2021), informó, entre otros, que sobre “el predio” no existe afectación de bienes de dominio público hidráulico; sin embargo, que “el predio” se ubica en una zona de posibles deslizamientos y flujo de detritos.
- Mediante Memorándum N° 01648-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2021, se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia – PP, informe sobre el estado de los procesos judiciales no concluidos que recaen sobre “el predio”; siendo que, en atención a lo solicitado, la referida Procuraduría mediante Memorándum N° 00852-2021/SBN-PP del 25 de mayo del 2021, informó que sobre el CUS 37284, ha encontrado procesos judiciales, tal como figura en la relación que indica en el referido memorándum.
- Mediante Oficio N° 01997-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2021, se consultó a la Municipalidad Distrital de Lurigancho (Chosica), informe si “el predio” es considerado habitable [\[3\]](#), caso contrario sírvase remitir el sustento que aprueba la declaración de *Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo)* y si “el predio” se encontraría afectado por vía local o sección vial; y, de ser el caso, precisar el porcentaje y medida de superposición con “el predio”; información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98 de “el Reglamento” [\[4\]](#) corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.
- Mediante Oficio N° 01998-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2021, se consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informe si tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”, en el marco del Decreto Legislativo N° 1202, que modificó el artículo 26° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el T.U.O. de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; información que a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida, razón por la cual en aplicación al artículo 98° de “el Reglamento” [\[5\]](#) corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que se cuenta en el expediente.
- Mediante los Oficios N° 03036-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2020, N° 0316-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, N° 01237-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2021, se comunicó a “la Asociación” sobre las consultas realizadas a las diversas entidades.

11.- Que, respecto al área de 88,78 m<sup>2</sup> (0,60% que representa “el predio”) al haberse determinado que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76°<sup>[6]</sup> de “el Reglamento”.

12.- Que, al haberse determinado que solo el área 14 665,62 m<sup>2</sup> (99,40% que representa “el predio”), en adelante “el área disponible”, es un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad 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:

- 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”).

13.- Que, en el presente caso, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>[7]</sup> de “el predio”, en abril de 2010 no se observa ocupación; en abril de 2015 se inicia ocupación de terceros sobre ladera del cerro en 2 124 m<sup>2</sup> (14.40% de “el predio”); y, en el periodo comprendido entre mayo de 2019 y enero de 2020 se observa ocupación, viviendas y trazos de lotes en 5 822 m<sup>2</sup> (39.46% de “el predio”).

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 invo lucrado 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 Nro. 00967-2020/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el periodo comprendido entre abril de 2010 a abril de 2015, “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación perimétrica que restrinja el acceso de terceros; 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, teniendo en cuenta que “la Asociación” alega ejercer posesión respecto de “el predio”, corresponde indicar que, de lograrse la inscripción del área 88,78 m<sup>2</sup> (0,60% de “el predio”) a favor del Estado representado por esta Superintendencia, “la Asociación” deberá considerar los requisitos para las causales de posesión reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°<sup>[8]</sup> de “el Reglamento”, que establecen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010. En ese orden de ideas, teniendo en cuenta lo advertido en el considerando anterior, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; razón por la que no sería posible adjudicar el área en mención sustentado en las referidas causales.

17.- Que, finalmente, 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 local o sección vial, a efectos de determinar si constituye bien 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”.

18.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 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 0041-2021/SBN-GG del 13 de julio de 2021, el Informe de Brigada N° 00654-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0925-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BUENA VISTA DEL AA.HH. 9 DE OCTUBRE LA RONDA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

### **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] Derogado por el Decreto Supremo Nro. 008-2021-VIVIENDA

[2] **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

**Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y 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 presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

[3] Ley N.º 30556 – “Ley que aprueba Disposiciones de Carácter Extraordinario para las Intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios”

(...)

Disposiciones Complementarias Finales

(...)

#### QUINTA. Posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles

La posesión debe ejercerse sobre zonas consideradas habitables. Es ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable. Para estos fines, se considera zona de riesgo no mitigable a aquella zona donde la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo. Se comprende dentro de esta categoría la zona de muy alto riesgo no mitigable y la zona de alto riesgo no mitigable.

#### [4] Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

#### [5] Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

#### [6] 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.

[7] 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.

#### [8] Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)