

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0627-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 135-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA ECOLÓGICA DE HUAYCAN**, representada por su apoderada Rosa María Rodríguez Robles de Borja, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 35,147,516 m² (área gráfica 36 829,82 m²), ubicada a la espalda del Parque industrial N° 1 de Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 11 de febrero del 2016 (S.I. N° 03242-2016), la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA ECOLÓGICA DE HUAYCAN**, representada por su apoderada Rosa María Rodríguez Robles de Borja (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, norma vigente al momento de presentarse la solicitud (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** asamblea general extraordinaria (fojas 13); **b)** padrón de socios (fojas 18); **c)** acta de constitución (fojas 27); **d)** asamblea general extraordinaria del 20 de julio del 2001 (fojas 42); **e)** recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 13 de octubre del 2015, 22 de septiembre del 2011 y 30 de abril del 2014 (fojas 56); **f)** lista general de cuenta corriente emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 13 de octubre del 2015 (fojas 63); **g)** determinación de impuesto predial (HR) correspondiente al 2006, 2011, 2015 y 1999, emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 13 de octubre del 2015 (fojas 64); **h)** solicitudes de levantamiento catastral e incorporación al plano del distrito del 27 de febrero del 2001 (fojas 75); **i)** Oficio N° 10984-2013-COFOPRI/OZLC emitida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 13 de diciembre del 2013 (fojas 77); **j)** Oficio N° 5265-2011-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 17 de agosto del 2011

(fojas 78); **k**) constancias de ubicación emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de mayo 1998 (fojas 79); **l**) solicitud de fecha 26 de enero de 1999 (fojas 81); **m**) Oficio múltiple N° 122-99-AMH/MDA emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 27 de septiembre de 1999 (fojas 83); **n**) Oficio circular de invitación emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 3 de julio 1998 (fojas 84); **ñ**) solicitud de inspección ocular del 12 de septiembre de 1997 (fojas 85); **o**) solicitud de constancia de posesión de fecha 19 de febrero del 2002 (fojas 86); **p**) solicitud del 15 de febrero del 2001 (fojas 88); **q**) solicitud de certificado de zonificación del 2 de diciembre del 1997 (fojas 89); **r**) Oficio N° 915-COFOPRI-99-GC emitida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 7 de julio del 1999 (fojas 90); **s**) solicitud del 24 de agosto de 1999 (fojas 91); **t**) Carta N° 466-99-CORDELICA/GG emitida por la Corporación de Desarrollo de Lima – Callao del Ministerio de La Presidencia el 11 de junio de 1999 (fojas 92); **u**) constancia de depósito del 21 de julio de 1999 (fojas 93); **v**) solicitudes del 20 de mayo de 1999 (fojas 96); **w**) Resolución N° 54-99CEC-CU-QUAH emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 20 de octubre de 1999 (fojas 98); **x**) Resolución N° 024-CEC-CUAH-01 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 4 de octubre del 2001 (fojas 100); **y**) Oficio N° 0071-03-II/CR-CFC.as emitido por el Congreso de la República el 3 de septiembre del 2003 (fojas 101); **z**) Carta N° 625-97/433/EOM-AV emitida por SEDAPAL el 26 de agosto de 1997 (fojas 102); **a1**) solicitud del 19 de noviembre de 1997 y 28 de octubre de 1997 (fojas 103); **b1**) documento emitido por la Municipalidad de Ate el 9 de julio de 1998 (fojas 106); **c1**) inspección judicial emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 26 de noviembre de 1999 (fojas 107); **d1**) constancia de uso emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 20 de octubre de 1999 (fojas 108), **e1**) Oficio N° 915-COFOPRI-99-GC emitida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 7 de julio del 1999 (fojas 109); **f1**) constancias de prestación de garantías emitida por el Prefecto del departamento de Lima el 6 de julio de 1999 (fojas 110); **g1**) Oficio N° 197-98-DPDL emitida por la Municipalidad de Ate el 27 de julio de 1998 (fojas 113); **h1**) orden de pago emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 18 de diciembre de 1997 (fojas 115); **i1**) informe técnico N° 137-98-PETT-DTSL emitido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura el 24 de abril de 1998 (fojas 118); **j1**) solicitud de la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán del 15 de enero 1997 (fojas 123); **k1**) constancia de la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán del 8 de septiembre de 1997 (fojas 124); **l1**) plano de ubicación (fojas 135); **m1**) plano perimétrico y ubicación (fojas 136); y, **n1**) memoria descriptiva (fojas 137).

3. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN y modificatorias, normativa vigente a la fecha de presentación de la referida solicitud, emitiendo el Informe de Brigada N° 481-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2016 (fojas 140), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI en la Partida Registral N° P02156663, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 39622 el cual constituye Área de Equipamiento Urbano destinado a área de Otros Usos, asimismo en mérito a la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE se dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, y revisado la partida registral a la fecha esta no se encuentra actualizado a favor de SBN.
- ii. Se revisó el Asiento 00006 de la referida partida, COFOPRI afecta en Uso el predio inscrito en esta partida a favor de Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate y Comunidad Autogestionario de Huaycán, sin embargo, mediante la Resolución N°858-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de setiembre de 2015 se declara la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad.
- iii. Se procedió a consultar en la Base Gráfica de COFOPRI, que se accede a manera de consulta, ubicándose el Plano de Trazado y Lotización N° 318-COFOPRI-99-GT, del proyecto especial Huaycán lote APA zona parque industrial N° 1 de Huaycán, visualizándose en el cuadro General de distribución de Áreas, que “el predio” ha sido aprobado como Área de Riesgo –Área de Protección Ambiental, asimismo, revisado el Glosario de Términos de la COFOPRI, éste define ZONA DE RIESGO: son aquellos Terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de

transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad (DS 013-99-MTC). Las zonas de riesgo pueden ser destinadas a área de reforestación, área de protección ambiental (COFOPRI).

- iv. Comparado con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima (según ordenanza N° 1099-MML, publicado el 12-12-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en zona de Vivienda Taller (VT), lo cual es concordante con el Certificado de Zonificación y Vías presentado por “la administrada”.

4. Que, mediante escrito presentado el 23 de agosto del 2016 (S.I N° 22633-2016) “la administrada” procede a anexar a su solicitud de venta directa la copia de la anotación de inscripción del otorgamiento de poder de la asociación (fojas 150).

5. Que, mediante Oficio N° 918-2017/SBN-DGPE-SDDI de 31 de marzo del 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 165), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndole que presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN¹, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley de Procedimiento Administrativo General – Ley 27444, aprobada mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

6. Que, “el Oficio” fue notificado el 4 de abril del 2017 (fojas 170), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando, siendo recibido por Gabriela Borja Rodríguez con DNI N° 07491264 (quien indicó que era encargada), de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 25 de abril de 2017**.

7. Que, mediante escrito 25 de abril del 2017 (S.I N° 12909-2017) (fojas 170) “la administrada”, dentro del plazo, adjunta la siguiente documentación: **a)** recibos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 18 de abril del 2017, 25 de julio del 2002 (fojas 176); **b)** constancia de prestación de garantías emitida por el prefecto del Gobierno Regional de Lima el 6 de julio de 1999 (fojas 184); **c)** Resolución N° 024-CEC-CUAH-01 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 4 de octubre del 2001 (fojas 197); **d)** inspección ocular emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria Huaycán (fojas 199); **e)** constancia de uso emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 20 de octubre de 1999 (fojas 205); **f)** Resolución N° 54-99CEC-CU-CUAH emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 20 de octubre de 1999 (fojas 210); **g)** autorización emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán del 13 de noviembre de 1997 (fojas 215); **h)** informe técnico N° 137-98-PETT-DTSL emitido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura el 24 de abril de 1998 (fojas 225); y, **i)** las fichas catastrales del 16 de abril del 2001 (fojas 228).

8. Que, como parte de la evaluación formal, esta Subdirección a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, así como el cumplimiento de los requisitos de la causal invocada, procedió a realizar las siguientes consultas:

- ✓ Mediante Oficio N° 1650-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio del 2017 (fojas 240), solicitó información a la Municipalidad distrital de Ate, respecto de ciertos documentos si han sido emitidos por dicha entidad y nos informe si corresponden indubitablemente a “el predio”, lo cual fue comunicado a “la administrada” mediante Oficio N° 1665-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2017. En tal sentido mediante Oficios Nros 13-2017/MDA/GAT-SGROT y 11-2017/MDA/GAT-SGROT presentados el 27 de octubre del 2017 (S.I Nros. 37776-2017 y 37777-2017), la Municipalidad distrital de Ate nos informa que “la administrada” se encuentra

¹ Vigente al momento de la emisión del Oficio N° 918-2017/SBN-DGPE-SDDI

registrada con el código N° 000018468, asimismo que las fechas de emisión es la brindada por su sistema informático renta, en pocas palabras es la fecha de impresión.

- ✓ Mediante Oficio N° 718-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril del 2018, (fojas 260), se solicitó información al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a fin de que nos informe si sobre “el predio” tiene planeado ejecutar algún programa de formalización de conformidad al Decreto Supremo N° 1202, lo cual fue comunicado a “la administrada” mediante Oficio N° 721-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril del 2018. En atención a ello mediante Oficio N° 4222-2018/COFOPRI/OZLC del 28 de junio del 2018 (S.I N° 24729-2018), la referida entidad nos informó que el predio en consulta se ubica en un ámbito geográfico donde no se ha realizado proceso de saneamiento físico legal.

9. Que, en virtud de la información proporcionada y a fin de actualizar el Informe Preliminar N° 481-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril del 2016, se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 706-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2019 (fojas 280), el cual determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Realizado el análisis de la información contenida en la memoria descriptiva, plano perimétrico y ubicación, se ha verificado que el cuadro de datos técnicos en Datum PSAD 56, resulta un área grafica de 36 829,82 m², por lo que se procederá a evaluar dicha área gráfica.
- ii. Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02156663 del Registro de Predios Urbanos de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39622, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, bien de dominio público, el cual fue materia de extinción de afectación de uso mediante las Resoluciones Nros. 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre del 2015, 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 117-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre del 2016.
- iii. 4 146,00 m² (representa el 11,26 % de “el predio”) se encuentra afectado por la faja de servidumbre de una línea de mediana tensión denominada Alimentador MT NA04 de la empresa Luz del Sur, Sistema Eléctrico SE0133 (Lima Sur), Tensión Nominal del Alimentador (KV) 10, con tipo de instalación aérea.
- iv. Según el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobada mediante Ordenanza N° 1099-MML, se encuentra totalmente en zona vivienda taller (VT).
- v. “El predio” se encontraría como zona de riesgo – APA (Área de Protección Ambiental).
- vi. Según las imágenes satelitales de Google Earth correspondientes a las fechas 25.08.2002, 18.11.2009 y 03.2019, en las que se observa que la ocupación se encuentra antes de noviembre del 2010 y como la ocupación se ha ido consolidando en el tiempo.

10. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre del 2019 (S.I N° 33197-2019) (fojas 250) “la administrada” adjunta Boucher de pago de impuesto predial emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 16 de agosto del 2019 (fojas 251)

11. Que, habiéndose advertido que “el predio” es de titularidad estatal y en atención a lo señalado, esta Subdirección a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, procedió actualizar y realizar las siguientes consultas:

- ✓ Mediante Oficio N° 2868-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre del 2019 (fojas 286), se solicitó información a la Municipalidad distrital de Ate a fin de que nos informe respecto a los documentos presentados por “la administrada” corresponden a “el predio”, lo cual fue comunicado a “la administrada” mediante Oficio N° 3226-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre del 2019. En atención a ello, la referida entidad mediante Oficio N° 301-2019-MDA/GAT presentado el 1 de octubre del 2019 (S.I N° 32525-2022), el cual adjunta el Informe N° 738-2019-MDA/GAT-SGROT emitido por la Gerencia de Administración Tributaria, nos informa que “la administrada” desde el 9 de enero del 2007, se encuentra registrada en la base de datos, presentado la declaración jurada y la Resolución que adjudica el terreno de 35 147,516 m²; asimismo, se indica que dicha organización no tiene otros predios registrados.
- ✓ Mediante Oficio N° 4215-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2019, (fojas 292) y reiterado mediante Oficio N° 1331-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio del 2020 y Oficio

N° 3175-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2020 (fojas 300), se solicitó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI que nos informe si “el predio” cuenta o no con la 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. En atención a ello mediante Oficio N° D001331-2020-COFOPRI-OZLC del 1 de enero del 2021 (S.I N° 00072-2021), la referida entidad nos informó que de acuerdo al cruce de información realizado con la Base Grafica de la institución, se observa que no se encuentra superpuesto con pueblos inscritos o posesiones informales en vía de ser formalizados por COFOPRI. Asimismo, informó que, a esa fecha, la mencionada posesión informal no cuenta con la viabilidad necesaria para iniciar acciones de saneamiento técnico-legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL.

- ✓ Mediante Oficio N° 4456-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2019 (fojas 309), reiterado mediante Oficio N° 3056-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2020, Oficio N° 919-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo del 2021 y Oficio N° 1832-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2021, se solicitó información a la Municipalidad distrital de Ate a fin de que nos informe si “el predio” es habitable, caso contrario remitir el sustento que aprueba la declaración de zona de riesgo no mitigable, lo cual fue comunicado a “la administrada” mediante Oficio N° 4492-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2019. En atención a ello, mediante Oficio N° 0169-2021-MDA/A presentado el 4 de junio del 2021 (S.I N° 14359-2021), al cual se adjunta el Informe N° 082-2021-MDA/GDE-SGGRD emitido por la Subgerencia de Gestión de Riesgo de Desastres de la Municipalidad distrital de Ate el 31 de mayo del 2021, nos informa que el terreno debido a sus características Físicas, estructurales y funcionales presenta Riesgo Alto para peligro de sismo, igualmente en la evaluación no presenta las condiciones de seguridad y habitabilidad requeridas conforme se señala en el Informe N° 012-2021/MDA-GDESGGRD-JAVH, asimismo se indica que la representada bajo la denominación de Asociación de Vivienda Ecológica Huaycán, no cuenta con reconocimiento como una organización de base en la Municipalidad Distrital de Ate conforme al Memorándum N° 058-2020-MDNGDIS-SGPC de la Sub Gerencia de Participación Ciudadana que se adjuntan al presente.
- ✓ Mediante Oficio N° 3116-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio del 2021 (fojas 315), se solicitó información a la Municipalidad distrital de Ate a fin de que nos informe, teniendo en cuenta la información brindada por su comuna se encuentra en zona declarada de riesgo no mitigable o, si el mismo viene siendo evaluado para dicho fin, y de ser el caso nos remita la información técnica y legal correspondiente. En atención a ello, mediante Oficio N° 0229-2021-MDA/A presentado el 27 de agosto del 2021 (S.I N° 22414-2021) la Municipalidad Distrital de Ate, nos adjunta los informes Nros. 145- 2021-MDA/GDE-SGGRD y 026-2021/MDA-GDE-SGGRD-JAVH del 18 y 19 de agostos del 2021 emitidos por la Subgerencia de Gestión de Riesgo de Desastres, en los cuales se indica que “el predio” no cuenta con evaluaciones de riesgo (EVAR) e informes legales que declaren al terreno como zona de riesgo mitigable o no mitigable, así como no se cuenta con evaluaciones en procesos. Cabe indicar que es competencia de la Municipalidad Metropolitana del Lima y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el declarar la zona de riesgo no mitigable.
- ✓ Mediante Oficio N° 4063-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre del 2021 (fojas 325), reiterado mediante Oficio N° 5000-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2021, se solicitó información a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin de que nos informe, teniendo en cuenta la información brindada por la Municipalidad Distrital de Ate, si “el predio” se encuentra en zonas declaradas de riesgo no mitigable o, si el mismo viene siendo evaluado para dicho fin, de ser el caso nos remita la información técnica y legal. En atención a ello mediante Oficio N° D000652-2021-MML-GGRD-SEPRR presentado el 25 de noviembre del 2021 (S.I N° 30611-2021) la Subgerencia de Estimación Prevención y Riesgo de Desastres de la Municipalidad Metropolitana de Lima, nos informa que de acuerdo a la revisión integral de la página web del SIGRID del CENEPRED así como de los visores cartográficos de las entidades técnico - científicas y de la información generada por la Gerencia de Gestión del Riesgo de Desastres de nuestra Corporación Municipal, no se ha identificado ningún Informe de Evaluación del Riesgo (EVAR) del predio en consulta, ni tampoco se puede determinar si se encuentra en proceso su elaboración y/u de los otros

informes y documentos que exige el artículo 14 del Reglamento de la Ley N° 29869, para su declaración como zona de muy alto riesgo no mitigable; asimismo se indica que, de acuerdo al Plan de Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres del Distrito de Ate 2018-2021, se aprecia que en el Mapa N° 15: Mapa de Escenario de Riesgo por Sismo, el predio en consulta presentaría un riesgo alto y muy alto por sismo.

- ✓ Mediante Oficio N° 4064-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre del 2021 (fojas 340), se solicitó información al Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED, a fin de que nos informe teniendo en cuenta la información brindada por la Municipalidad Distrital de Ate, si “el predio” se encuentra en zonas declaradas de riesgo no mitigable o, si el mismo viene siendo evaluado para dicho fin, de ser el caso nos remita la información técnica y legal. En atención a ello, mediante Oficio N° 741-2021-CENEPRED/DGP-2.0, presentado el 29 de septiembre del 2021 (S.I N° 25498-2021), CENEPRED, nos informa que revisada la base de datos del Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres – SIGRID se ha encontrado que el área en consulta no se encuentra en zona de riesgo no mitigable. Asimismo, precisa que las evaluaciones de riesgo son elaboradas por los gobiernos regionales y gobiernos locales, dada su condición de entes ejecutores de la gestión del riesgo de desastres, en los ámbitos de su competencia.

12. Que, siguiendo con la evaluación del presente procedimiento es pertinente mencionar que en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”², corresponde adecuar los procedimientos sobre actos de adquisición a las disposiciones establecidas en éste; en tal sentido, se adecua el presente procedimiento a la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. 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.

14. Que, el procedimiento de venta directa regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, dispone que 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

15. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con-el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, 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.

16. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

17. 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, y en tercer orden, los requisitos

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.

formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

18. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, puede desafectarse la condición del bien de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”.

19. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

19.1. Los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate el 14 de abril del 2011, 22 de septiembre del 2011, 30 de abril del 2014, lista general de cuenta corriente emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 13 de octubre del 2015, determinación de impuesto predial (HR) correspondiente al 2006, 2011, 2015 y 1999, emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 13 de octubre del 2015, declaración jurada de impuesto predial (PR) correspondiente al 2006, 2011, 2015 y 1999 emitida por la Municipalidad distrital de Ate emitidas el 13 de octubre del 2015, Oficio N° 5265-2011-COFOPRI/OZLC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – Cofopri el 17 de agosto del 2011 y el Oficio N° 10984-2013-COFOPRI/OZLC emitida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 13 de diciembre del 2013, recibos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 16 de agosto del 2019; no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

19.2. Las solicitudes de levantamiento catastral e incorporación al plano del distrito del 27 de febrero del 2001, solicitud de inspección del 12 de septiembre de 1997, constancia de depósito del 21 de julio de 1999, solicitudes del 20 de mayo de 1999, solicitud de constancia de posesión de fecha 19 de febrero del 2002, solicitud del 15 de febrero del 2001, solicitud de certificado de zonificación del 2 de diciembre del 1997, solicitud del 24 de agosto de 1999, constancia de depósito emitida por Telefónica del Perú el 21 de junio de 1999, contrato celebrado con telefónica el 21 de junio del 1999, solicitud del 7 de mayo de 1999, 20 de abril de 1999, Resolución N° 54-99CEC-CU-CUAH emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 20 de octubre de 1999, Resolución N° 024-CEC-CUAH-01 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 4 de octubre del 2001, solicitud del 19 de noviembre de 1997 y 28 de octubre de 1997, inspección judicial emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 26 de noviembre de 1999, constancia de uso emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 20 de octubre de 1999, solicitud de la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán del 15 de enero 1997, constancia de la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán del 8 de septiembre de 1997, documento emitido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán del 20 de diciembre de 1999, y la declaración jurada del 25 de abril de 2017; constituyen documentos privados, en la medida que no han sido emitidos por una entidad; por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión en virtud del inciso d) del numeral 3) del artículo 6.2 “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y,

19.3. Las constancias de ubicación emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate el 27 de mayo 1998, Oficio múltiple N° 122-99-AMH/MDA emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 27 de septiembre de 1999, Oficio circular de invitación emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 3 de julio 1998, Carta N° 466-99-CORDELICA/GG emitida por la Corporación de Desarrollo de Lima – Callao del Ministerio de La Presidencia el 11 de junio de 1999, Oficio N° 0071-03-II/CR-CFC.as emitido por el Congreso de la República el 3 de septiembre del 2003, Carta N° 625-97/433/EOM-AV emitida por SEDAPAL el 26 de agosto de 1997, documento emitido por la Municipalidad de Ate el 9 de julio de 1998, Oficio N° 915-COFOPRI-99-GC emitida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 7 de julio del 1999, constancias de prestación de garantías emitido por el Prefecto del departamento de Lima el 6 de julio de 1999, Oficio N° 197-98-DPDL emitida por la Municipalidad de Ate el 27 de julio de 1998, orden de pago emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 18 de diciembre de 1997, informe técnico N° 137-98-PETT-DTSL emitido por el Proyecto Especial de Titulación de

Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura el 24 de abril de 1998, recibos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 25 de julio del 2002, recibos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 4 de mayo del 2005 y las fichas catastrales del 16 de abril del 2001; los referidos documentos no constituyen documentos idóneos para la acreditación formal de la posesión de “el predio” en la medida que no se puede determinar su correspondencia con “el predio” dado que no se consigna información suficiente o cuenta con información técnica o se señala en dichos documentos, áreas distintas a la solicitada.

20. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 03182-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 8 de septiembre de 2022 (en adelante “el Oficio 2”) (fojas 355), requirió a “la administrada” subsane lo siguiente: **i)** presentar documentación que sustenté la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que, debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud del literal 3) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **ii)** deberá adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales; y, **iii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

21. Que, es preciso señalar que “el Oficio 2”, fue notificado el 14 de septiembre del 2022, bajo la puerta en la dirección señalada por “la administrada”; tal como consta del cargo del mismo (fojas 355). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General – Ley 27444, aprobada mediante Decreto Supremo N° 004-2019/JUS el 25 de enero del 2019. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 29 de septiembre del 2022.

22. Que, a través del escrito presentado el 22 de septiembre del 2022 (S.I N° 25074-2022) (fojas 365), “la administrada” dentro del plazo establecido en “el Oficio 2” solicita ampliación de plazo hasta por el término de 30 días.

23. Que, en atención a ello, de conformidad con el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y el artículo 6.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” esta Subdirección a través del Oficio N° 03370-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de septiembre del 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 366) otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, adicional al plazo inicialmente otorgado, para subsanar la observación formulada mediante “el Oficio”, siendo recibido en la dirección señalada en su solicitud el 28 de septiembre del 2022 el cual venció el **14 de octubre del 2022**.

24. Que, por otro lado, en atención a lo señalado en el último párrafo del décimo séptimo considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 3499-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre del 2012 (fojas 370), esta Subdirección solicitó información a la Municipalidad Metropolitana de Lima a fin de que al ser un ente ejecutor de la gestión de riesgo de desastres evalué formular las evaluaciones de riesgo sobre “el predio” en atención a lo señalado en el numeral 14.1 del artículo 14° de la Ley N° 29664. En atención a ello, mediante Oficio N° D000746-2022-MML-GGRD-SEPRR presentado el 16 de diciembre del 2022 (S.I N° 33904-2022) la Subgerencia de Estimación Prevención y Riesgo de Desastres de la Municipalidad Metropolitana de Lima, nos informa que habiéndose elaborado el Informe Técnico N° 0035-2022-MML-GGRD-SEPRR-GI, en el cual se determinó que “el predio” no se ubica dentro de un área declarada como Zona de Riesgo No Mitigable (de acuerdo al Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres - SIGRID), así como no registra información de Riesgo Sísmico ni registra puntos de peligros geológicos (conforme a la plataforma web “Perú en Alerta: Peligros Geológicos, Zonas Críticas y Volcanes” desarrollado por el INGEMMET), y no cuenta con Evaluaciones de Riesgo o Análisis de Riesgo elaborado por la Subgerencia bajo mi cargo, asimismo recomienda la realización de una Evaluación

de Riesgo (EVAR) en el predio en consulta, recomendase la realización de una Evaluación de Riesgo (EVAR) en el predio en consulta, el mismo que deberá ser llevado a cabo por la Municipalidad Distrital de Ate.

25. Que, mediante el escrito presentado el 12 de octubre del 2022 (S.I N° 26940-2022) (fojas 376), “la administrada” dentro del plazo establecido, adjunta lo siguiente: **a)** Carta N° 466-99-CORDELICA/GG emitida por la Corporación de Desarrollo de Lima – Callao el 11 de junio del 1999 (fojas 378); **b)** Oficio Múltiple N° 104-99-AMH/MDA emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 24 de agosto del 1999 (fojas 379); **c)** Oficio N° 915-COFOPRI-99-GC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 7 de junio de 1999 (fojas 380); **d)** oficio emitido por la Asociación Agropecuaria Ecológica Huaycán el 18 de agosto del 2001 (fojas 381).

26. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud, las cuales se encuentran descritas en el vigésimo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

1. Respecto a adjuntar medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:

Sobre el particular, conforme se desprende “el administrado” solicita la venta directa invocando la causal 3) del artículo 222° de” el Reglamento”.

En tal sentido, de la revisión de la documentación presentada por “la administrada” se ha determinado lo siguiente:

- La Carta N° 466-99-CORDELICA/GG emitida por la Corporación de Desarrollo de Lima – Callao el 11 de junio del 1999; el Oficio Múltiple N° 104-99-AMH/MDA emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 24 de agosto del 1999; y el Oficio N° 915-COFOPRI-99-GC emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 7 de junio de 1999; no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que no se puede determinar su correspondencia con “el predio” dado que no se consigna información con técnica que permita determinar su correspondencia.
- El Oficio emitido por la Asociación Agropecuaria Ecológica Huaycán el 18 de agosto del 2001; constituye documento privado, en la medida que no ha sido emitido por una entidad; por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en virtud del inciso d) del numeral 3) del artículo 6.2 “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

En atención a lo señalado, se advierte que “la administrada” no cumplió con acreditar formalmente la posesión con anterioridad el 25 de noviembre del 2010. En tal sentido se concluye que no ha subsanado la segunda observación.

2. Respecto a presentar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que no ha presentado el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales.

Por lo expuesto, se concluye que no ha cumplido con subsanar la observación.

3. Respecto a presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que no ha presentado la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que no ha cumplido con subsanar la observación.

27. Que, en atención a lo expuesto ha quedado acreditado en autos que “la administrada” no ha cumplido con subsanar observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

28. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

29. 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 0637-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0721-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA ECOLÓGICA DE HUAYCAN**, representada por su apoderada Rosa María Rodríguez Robles de Borja, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI