

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0008-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1234-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **YONI TERAN SALINAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de un área de 18,0381.63 ha. (180 381,63 m²), ubicado en el cerro Las Piedritas, al noroeste del Centro Poblado Las Piedritas, en el distrito de Carabayllo, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Carta notarial presentado el 11 de setiembre del 2023 (S.I. N° 24629-2023) **YONI TERAN SALINAS** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio", indicando que viene ocupándolo desde el año 2010. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Copia simple de contrato de transferencia de posesión de terreno de fecha 15 de julio de 2015 (fojas 3 y 4); **2)** Declaración jurada de Autoevaluó HR- PU del año 2010 con sello de cancelación 10 de julio de 2015 correspondiente a un área de 18,0381.63 ha (fojas 5 y 6); **3)** Orden de pago N° 0020104-2020-SGREC/GATR/MDC del 07.12.2020 (fojas 7); **4)** Orden de pago N° 0003494-2021-SGREC/GATR/MDC del 06.09.2021 (fojas 8 y 9); **6)** Constancia de exigibilidad N° 12949-2021-SGREC-GATR/MDC, del ejecutor coactivo al contribuyente Terán Salinas Yoni, de fecha 23.08.2021 (fojas 10); **7)** Cedula de Notificación de Res. Coactiva N° uno de la municipalidad distrital de Carabayllo, contra Yoni Terán Salinas, fecha 02.09.2021 (fojas 11); **8)** Cargo de notificación N° 0018611-2020-sgrec/gatr/mdc del 31.12.2020 de la Municipalidad distrital de Carabayllo (fojas 12); **9)** Copia de Plano SBN N° 155-2012/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 13); y, **10)** Plano Perimétrico

P01 referido al predio de un área de 180 381,63 m², firmado por el Arq. Raúl Rospigliosi Benavides (fojas 14).

4. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y 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”).

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, concordado con 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.

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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 formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, de la comparación gráfica catastral con la base gráfica con que cuenta esta Superintendencia, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 01525-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2023 (fojas 15 al 18), en el cual se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN (GEOCTASTRO) y visor SUNARP, “el predio” presenta superposición en un área de 1 101,38 m² (0,61% de “el predio”) inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 12248328 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41136; un área de 3 208,60 m² (1,78% de “el predio”) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 43733761 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41279; y un área de 176,071.65 m² (97,61% de “el predio”) corresponde a sin antecedentes registrales.
- ii) De la consulta al SERNANP – GEO – ANP, se ha verificado que “el predio” se encuentra totalmente en Área de Conservación Regional 23 – Sistema de Lomas de Lima- “Lomas de Carabayllo 1”, reconocida mediante D.S. N° 11-2019-MINAM de fecha 07.12.2019, el cual,

mediante Resolución Ministerial N° 0429- 2013 MINAGRI de fecha 30.10.2013, es reconocida como Ecosistemas Frágiles por el Ministerio de Agricultura y Riego.

- iii) De la consulta al GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero del INGEMMET), se superpone parcialmente en 132 226,00 m² – 73,30% con ámbito del Derecho Minero titulado, con Código N° 010023596, denominado CRUZ DEL NORTE 11, cuyo titular es Luis Amadeo Martínez Campos, situación extinguida, para sustancia no metálica.
- iv) De la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 31/04/2023 (fecha más reciente), “el predio” se encuentra totalmente desocupado y corresponde a un terreno de naturaleza eriaza, de pendiente moderada a accidentada, se ubica en un entorno de posesiones informales, la cual se puede evidenciar por las diversas trochas abiertas en su colindante. por el lado suroeste y oeste se puede acceder a el predio a través de una trocha carrozable, no se advierte delimitación alguna que restrinja el acceso a terceros, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
- v) “El Administrado” presenta documentación sin embargo esta no cumple con acredita la ocupación con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, ya que el HR y PU del autoevalúo tiene fecha de recepción el 15 de julio de 2015.
- vi) Visualizado el plano de zonificación de Carabayllo del Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML del 13-12-2007, publicada el 05-01-2008, se verificó que “el predio” recae en zonificación: Zona de Protección - Reserva Nacional de Ecosistemas frágiles.

11. Que, de acuerdo al considerando precedente, se advierte que el 97.61% de “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, esta Subdirección no puede realizar actos de disposición sobre este, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 76.1° 2 del artículo 76° de “el Reglamento”. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la inscripción de dicha área a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

12. Que, de acuerdo con el ítem i) del décimo considerando, se advierte que solo el 2.39 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado; sin embargo, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento de venta directa corresponde determinar si dicha área puede ser objeto de disposición.

13. Que, en tal contexto conforme a lo expuesto en el **ítem ii)** del décimo considerando de la presente resolución, “el predio” se superpone totalmente con el Área de Conservación Regional 23 – “*Lomas de Carabayllo 1*” reconocida mediante D.S. N° 11-2019-MINAM de fecha 07 de diciembre de 2019, cuyo objetivo, según el artículo 3° del D.S N° 011-2019-MINAN, es conservar los ecosistemas de lomas, su diversidad biológica y patrimonio cultural asociado, ubicado en Lima Metropolitana, las cuales forman parte de la ecorregión Desierto de Sechura, garantizando así la provisión de servicios ecosistémicos en beneficio de las poblaciones locales y contribuyendo a la mitigación del cambio climático. Por su parte, el artículo 4° del referido Decreto Supremo establece que su administración y financiamiento está a cargo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, sin demandar recursos adicionales al Estado.

14. Que, de acuerdo al artículo 3° de la Ley 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas pueden ser áreas naturales protegidas, las de administración regional denominadas áreas de conservación regional; asimismo, en su artículo 4° establece que son de dominio público y no pueden ser adjudicadas en propiedad a los particulares.

15. Que, asimismo, el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas, igualmente el Decreto Supremo Nro. 016-2009-MINAM del 02 de setiembre de 2009, que aprueba el Plan Director de las Áreas Naturales Protegidas, menciona a la Ley de Áreas Naturales Protegidas – Ley Nro. 26834, establece que dichas áreas, son los espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos y declarados como tales, incluyendo sus categorías y zonificaciones para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajista y científico, así como por contribución al desarrollo sostenible del país.

16. Que, a mayor abundamiento se tiene “El Protocolo de Actuación Interinstitucional para Gestionar y Proteger los ecosistemas incluidos en la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles” aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2020-MINAGRI, en adelante “el Protocolo”, el mismo que tiene por objetivo ordenar y articular las competencias que tienen las instituciones públicas en cuanto a la gestión y protección de los ecosistemas frágiles incluidos en la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles, a fin de prevenir y hacer frente a las actividades ilegales o informales, tales como invasiones, tráfico de terrenos, entre otros. En ese contexto, dentro de las acciones de prevención “el Protocolo” contempla en la acción 21 del procedimiento “Control, Supervisión y Fiscalización”, que en el supuesto que se evidencie la ocupación ilegal, será aplicable la acción 7 del procedimiento “Medidas Especiales De Protección” del citado protocolo, el cual, entre otros, establece que se encuentra prohibido el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión, así como cualquier tipo de reconocimiento o instalación de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.

17. Que, en dicho contexto, la Ley N° 28611 – Ley General del Ambiente, en su artículo 99°, primer párrafo 99.1, establece que en el ejercicio de sus funciones, las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características y recursos singulares, y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales, mientras que en su segundo párrafo 99.2, se determina que los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto; asimismo, la Ley 27308 – Ley Forestal y de Fauna Silvestre, en su artículo 22°, primer párrafo 22.1, prescribe que el Estado adopta medidas especiales que garanticen la protección de las especies de flora y fauna silvestre que por sus características o situación de vulnerabilidad requieran tal tratamiento.

18. Que, sin perjuicio de lo advertido, “el Protocolo” establece en la acción 12 del procedimiento “Ecosistemas frágiles reconocidos en el año 2013”, que en los casos en los que se identifique la existencia de constancias de posesión, visación de planos, así como la inscripción de contribuyentes en el área de rentas de la municipalidad, que recaigan sobre ecosistemas frágiles, deben ser evaluados por la municipalidad de la jurisdicción, conforme a lo establecido en la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y dotación de servicios básicos, la Ley N° 29763¹, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, el Decreto Legislativo 1202², Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

19. Que, en tal sentido, si bien el 2.39% es de titularidad del Estado se ha determinado que “el predio” en su totalidad se encuentra en el Sistema de Lomas de Carabayllo 1 aprobado con Decreto Supremo N.º 011-2019-MINAM y reconocida e inscrita en la lista de Ecosistemas Frágiles mediante la Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI; por lo que constituye bien de dominio publico sobre el cual no es posible aprobar acto de disposición alguno; por otro lado de lograrse la inscripción del área de 176,071.65 m² a favor del Estado, este también se superpone con el referido sistema de loma; razones por las que “el predio” no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

¹ Artículo 37. Prohibición de cambio de uso actual de tierras de capacidad de uso mayor forestal y de protección (...).

Se prohíbe el otorgamiento de títulos de propiedad, certificados o constancias de posesión en tierras de dominio público con capacidad de uso mayor forestal o de protección con o sin cobertura forestal, así como cualquier tipo de reconocimiento o instalación de infraestructura pública de servicios, bajo responsabilidad de los funcionarios involucrados.

² Decreto Legislativo N° 1202, que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

(...).

2.2. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no pueden ejecutarse en:

(...).

c) Áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, en el caso de estas últimas se requerirá opinión previa vinculante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP.

(...).

d) Zonas calificadas como de alto riesgo u otras condiciones que hagan que el terreno no sea apto para fines de vivienda, tales como franjas marginales, quebradas, cauces de los ríos, entre otros.

20. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 0010-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2024 y el Informe de Brigada N° 00006-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **YONI TERAN SALINAS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO. - 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI