SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1355-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente Nº **062-2024/SBNSDDI,** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZÓN DE JESÚS** debidamente representado por su presidente Zenón Alejandro Laureano Cordero**,** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 19 645,78 m² *(área grafica)*, ubicado en el Asentamiento Humano Agrupación Familiar Primavera de Lomas Carabayllo, 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 (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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 25 de enero del 2024 (S.I. N° 01977-2024) la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZÓN DE JESÚS** debidamente representado por su presidente Zenón Alejandro Laureano Cordero (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" sin señalar causal de "el Reglamento" en el que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva (fojas 4); **c)** declaración jurada de autoevalúo del año 2007 (HR y PR) (fojas 6); **d)** copia de oficio N° 3289-2019/SBN-DGPE-SDDI de 25 de setiembre de 2019 (fojas 8); **e)** partidas registrales N° 14393123; N° 14046043; N° 13114406 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **f)** plano perimétrico - ubicación (fojas 22); y, **g)** plano de ubicación y localización (fojas 23).

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **04E0467295**

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 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189º de "el Reglamento" y el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº 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.

7. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 674-2024/SBN-DGPE-SDDI de 31 de mayo de 2024 en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i. Se encuentra comprendido con tres (03) áreas con antecedente registral, según detalle:

ID	CUS	Titular	Denominación	Partida (O.R. Lima)	Área (m²)	(%)
1	79304	Estado	-	13114406	16674.21	84.87
2	117113	Estado	-	14046043	2404.67	12.24
3	136530	Estado	Parcela 1	14393123	566.90	2.89
	Area grafica total				19645.78	100.00

ii. Se superpone en 12 063,32 m² (que representa el 61.40% de "el predio") con la Cobertura Vegetal denominada **Lomas de Carabayllo 2** que forma parte del "Área de Conservación Regional "Sistema de Lomas de Lima", aprobada mediante Decreto Supremo N°011- 2019 – MINAM de fecha 06.12.2019. Se precisa que, la estimación grafica recae en el CUS 79304.

iii. El área de libre disponibilidad de 7 582,47 m² – (que representa el 38.60% de "el predio"):

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **04E0467295**

ID	CUS	Partida (O.R. Lima)	Área (m²)	(%)
1	79304	13114406	4610.90	23.47
2	117113	14046043	2404.67	12.24
3	136530	14393123	566.90	2.89
Area grafica disponible			7582.47	38.60

iv. "El predio" se superpone parcialmente con áreas que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, según detalle:

N° Reg	CUS	Cod. Portafolio	Área (m²)	(%)
1	117113	356-2020	16674.21	84.87
2	136530	37-2019	2404.67	12.24
3	79304	1257-2020	566.90	2.89
			19645.78	100.00

v. "El predio" recae parcialmente en ámbito de 04 procesos judiciales, según detalle:

ID	N° Legajo	Exp. Jud.	Materia Legal	Area m2 - %	Estado Proceso	CUS afectado
1	116-2021	394-2021	Reivindicacion Jud.	113.34 - 0.58	no concluido	136530 (99.60 m2) 79304 (13.74 m2)
2	389-2017	12128-2017	Accion De Amparo	7627.27 - 38.82	concluido	79304
3	007-2013	1476-2012	Prescripcion Adquisitiva	2515.39 - 12.80	no concluido	79304
4	108-2013	693-2013	Prescripcion Adquisitiva	51.86 - 0.26	no concluido	117113

vi. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, estas consignan fecha de emisión posterior al 25.11.2010, desde el punto de vista técnico no es posible su valoración, queda a cargo del responsable legal establecer si lo presentado cumple con la formalidad requerida para acreditar la causal de venta.

vii. Es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, en ladera de cerro, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros encontrándose parcialmente ocupado por módulos de vivienda posiblemente en condición precaria que representaría el 1% aproximadamente del área total, asimismo, visualiza acondicionamiento y aplanamiento ganado a la ladera de cerro con fines de vivienda. Los indicios de ocupación son de fecha posterior al **30/10/2018.** análisis sustentado en el histórico de las imágenes del Google Earth (2009 - 2024) y la Ficha Técnica N° 0120-2012/SBN-DGPE-SDAPE y la Ficha Técnica N° 0031-2021/SBN-DGPE-SDS.

10. Que, al respecto, el Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM del 06 de diciembre de 2019, en su décimo quinto párrafo, señala que de acuerdo al Plan Director de las Áreas Naturales Protegidas, actualizado por Decreto Supremo N° 016-2009-MINAM del 02 de setiembre de 2009, las Áreas de Conservación Regional se establecen para conservar la diversidad biológica de interés regional y local para mantener la continuidad de los procesos ecológicos esenciales y la prestación de los servicios ambientales que de ellos se deriven; los cuales pueden conservar valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, contribuyendo a fortalecer la identidad cultural de la población en relación a su entorno, proteger zonas de agrobiodiversidad, promover actividades compatibles con los objetivos de conservación como la educación ambiental, la investigación aplicada y el turismo sostenible, entre otras. En consecuencia, no es posible desarrollar actividades que dañen o afecten las áreas naturales de conservación, siendo así, por el contrario, dichas áreas deben estar destinadas al resguardo, conservación y protección de la diversidad biológica como tal.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **04E0467295**

11. Que, a mayor abundamiento el artículo 3º de la Ley Nº 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas establece que las áreas naturales protegidas pueden ser: las de administración nacional, que conforman el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas – SINANPE; las de administración regional, denominadas áreas de conservación regional; y, las áreas de conservación privadas. Asimismo, el artículo 4º de la acotada Ley indica que las Áreas Naturales Protegidas, con excepción de las Áreas de Conservación Privadas, son de dominio público y no podrán se adjudicadas en propiedad a los particulares.

12. Que, en ese marco legal, el área de 12 063,32 m^2 (que representa el 61.40% de "el predio"), tiene el carácter de no disponible destinado a la Conservación Regional Sistema de Loma de Lima – Loma de Carabayllo 2, razón por la cual no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia.

13. Que, el área de 7 582,47 m^2 (que representa el 38.60% de "el predio"), es de titularidad del Estado y de Libre disponibilidad en el cual la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales tiene competencia y se realizará la evaluación correspondiente.

14. Que, mediante Informe Preliminar N° 01032-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de setiembre de 2024 (fojas 32), se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por "la administrada", a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado que "la administrada" no ha adjuntado lo siguiente:

a) Escrito indicando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, las cuales se encuentran previstas en el 222º de "el Reglamento".
b) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento".
c) Documentos que sustenten la causal debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de "el Reglamento", que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa; y, dependiendo de la causal en la cual se enmarque su pedido.

15. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02461-2024/SBNDGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2024 (fojas 36) (en adelante "el Oficio"); requiriéndole a "la administrada" lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) 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 inadmisible su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de "el Reglamento", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de Ley N° 27444").

16. Que, es preciso señalar que "el Oficio", fue notificado el 21 de setiembre del 2024, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por "la administrada", según consta en el acuse de recibo (foja 38). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.8 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM "Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo Nª 1412"[1]. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 09 **de octubre del 2024**

17. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que "la administrada" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisible su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

[1] Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **04E0467295**

18. Que, sin perjuicio de ello, queda expedito el derecho de “la administrada” para peticionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA; Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA; Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 01032-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1400-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES CORAZÓN DE JESÚS** debidamente representado por su presidente Zenón Alejandro Laureano Cordero, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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. 18.1.1.4

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 23/10/2024 14:38:37-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por: HACHOQUE CRISTOBAL Yeimit Leonor FA 20131057823 hard
Fecha: 23/10/2024 07:32:11-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: SALINAS MALDONADO Yomara Ursula F 20131057823 hard
Fecha: 23/10/2024 08:54:56-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU 20131057823 hard
Fecha: 23/10/2024 09:05:07-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **04E0467295**