

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0237-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 724-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la señora **MARIA SANTA ESPINOZA CERNA** en representación de la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA AGROPECUARIA VILLA GAVILÁN**, peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 106 306, 45 m², ubicado en el denominado Predio Gavilán "Lomas de 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022 en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 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 17 de octubre de 2024 (S.I N° 30048-2024), la señora **MARÍA SANTA ESPINOZA CERNA** en representación de la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA AGROPECUARIA VILLA GAVILÁN** (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", en mérito a lo dispuesto en el literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2021-VIVIENDA, toda vez que – según indica- se encuentran en posesión de "el predio" desde hace 24 años. Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia del Documento Nacional de Identidad de la Señora María Santa Espinoza Cerna; **b)** copia de esquila de observación del título N° 2021-03089322; **c)** copia de documento notarial correspondiente a la

apertura de libro de actas de asambleas generales N° 02, correspondiente a la elección del consejo directivo de “la Asociación” por el periodo del 01/08/2021 al 01/08/2024; **d)** copia de Resolución de Gerencia N° 2659-2014/GDUR-MDC del 23 de Setiembre del 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo; **e)** Copia del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima emitida el 13 de Setiembre de 2023; **f)** Copia del informe técnico N° 024347-2023-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 02 de Octubre de 2023 emitido por la Oficina Registral de Lima; **g)** Copia de Pago del Impuesto Predial – Declaración Jurada de Autovaluo de los años 2000 al 2009 emitidos el 16 de diciembre de 2011 por la Municipalidad Distrital de Carabayllo; y, **h)** Copia del Plano N° 317-2024-GDUR/MDC visado por la Municipalidad Distrital de Carabayllo.

4. Que, es pertinente mencionar que si bien “la Asociación” solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, cabe precisar que el referido Decreto Supremo ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”; en tal sentido, se evaluará lo requerido en el marco de la normativa vigente.

5. Que, el procedimiento de 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”).

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 artículo 189° de “el Reglamento” y 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01297-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2024, en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i. “El predio” corresponde a un área gráfica de 106 303,48 m², la cual, se ha considerado para la evaluación correspondiente.
- ii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del aplicativo GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra comprendido con tres (03) áreas con antecedente registral y un (01) área sin información registral, según el siguiente detalle:

ID	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área (m ²)	(%)
				(O.R. Lima)		
1	79304	Estado	-	13114406	2176.31	2.05
2	117113	Estado	-	14046043	94811.67	89.19
3	136530	Estado	Parcela 1	14393123	1271.02	1.20
4	Sin información registral				8044.48	7.56
Área gráfica total					106303.48	100.00

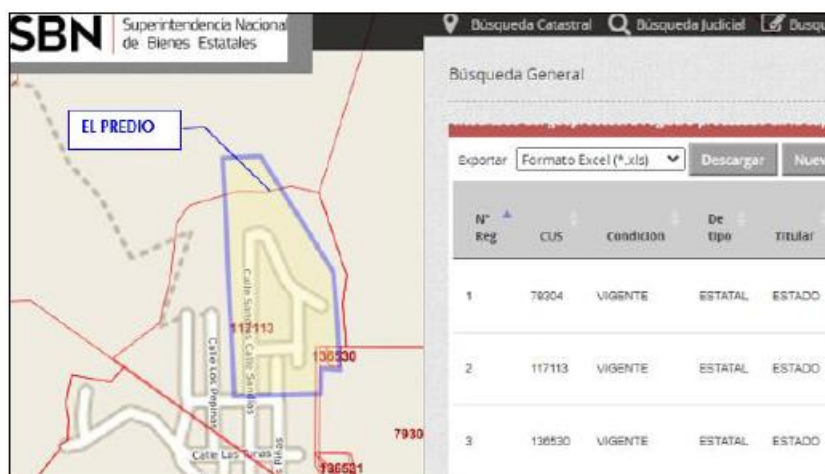


Imagen N°1: Superposición gráfica del predio (Fuente: SBN)

- iii. De la consulta al Geoportal de SERFOR, se ha verificado que un área de 8 044.48 m² (7.56% de “el predio”) se encuentra superpuesta con la Cobertura Vegetal denominada Lomas de Carabaylo 2 que forma parte del denominado “Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima” aprobada mediante Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM del 06 de diciembre de 2019, asimismo, se precisa que recae en área sin información registral.
- iv. De la consulta al aplicativo GEOCATASTRO – SBN, se verifica que un área de 82,79 m² (0.08% de “el predio”) se encuentra superpuesta con el proceso judicial contenido en el legajo N° 116-2021, cuya materia legal es Reivindicación Judicial, interpuesto por esta Superintendencia contra el señor Ysidro Vila Vilcahuamana.
- v. De la consulta al aplicativo Google Earth, se verifica que en el año 2009 se encuentra sin delimitación física, presenta indicios de ocupación en su lado sur (1%), en la imagen de fecha del 23 de enero de 2011, se advierte acondicionamiento y aplanamiento ganado a la ladera de cerro, por ello, la ocupación se ha incrementado en 3% característica física que se mantiene en los siguientes años, incrementando la ocupación posiblemente para fines de vivencia en un 60% de “el predio”.
- vi. “El predio” comprende un área de libre disponibilidad de 98 259 m² correspondiente al 92.44% de “el predio”.
- vii. De la consulta al Plano de Zonificación del distrito de Carabaylo – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1105-MML, se visualiza que “el predio” recae en un área de 98 259,00 m² – 92.44% Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y en 8 044,48 m² – 7.56 % se encuentra en Zona de Protección – ZP.

11. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que el área de 8 044,48 m² (7.56 % de “el predio”), se encuentra superpuesta sobre la denominada “Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima” y además sobre un ámbito sin inscripción registral.

12. Que, en tal sentido, corresponde indicar que de conformidad por lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley N° 26834 denominada “Ley de áreas naturales protegidas”, constituyen patrimonio de

¹ Artículo 1.-La presente Ley norma los aspectos relacionados con la gestión de las áreas Naturales Protegidas y su conservación de conformidad con el Artículo 68 de la Constitución Política del Perú. Las Áreas Naturales Protegidas 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, paisajístico y científico, así como por su contribución al desarrollo sostenible del país. Las áreas Naturales Protegidas constituyen patrimonio de la Nación. Su condición natural debe ser mantenida a perpetuidad pudiendo permitirse el uso regulado del área y el aprovechamiento de recursos, o determinarse la restricción de los usos directos.

la nación, asimismo, los artículos 4^o2 y 21^o3 del referido instrumento legal, establecen que las áreas de conservación regionales se declaran por decreto supremo y constituyen una clasificación de área natural protegida, por tanto, constituyen bienes de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73^o4 de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”⁵, razón por la que no es posible su disposición.

13.Que, asimismo, resulta pertinente señalar que en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1^o6 del artículo 76° de “el Reglamento”, esta Superintendencia carece de competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre el área de 8 044.48 m² (7.56 % de “el predio”) al encontrarse en un ámbito sin inscripción registral; no obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su primera inscripción de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

14.Que, en atención a lo desarrollado se advierte que solo el área de 98 259.00 m² (92.44% de “el predio”), es de titularidad estatal y de libre disponibilidad, en adelante el “área disponible”.

15.Que, mediante el Informe Preliminar N° 00034-2025/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2025, se emitió el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Asociación” a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales y comunes de la solicitud de venta directa, de cuya revisión, se ha determinado, lo siguiente :

- a) “La Asociación” deberá replantar el área requerida, toda vez que en atención a lo señalado en el literal vi) del Informe Preliminar N° 01297-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2024, el predio cuenta con un área disponible de 98 259 m² correspondiente al 92.44% de “el predio”.
- b) Los recibos de pagos correspondientes al impuesto predial – declaración jurada de autovaluo correspondientes a los años 2000 al 2009, no son documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión toda vez que estos fueron emitidos con fecha del 16 de noviembre de 2023.

Asimismo, cabe precisar que dichos documentos se encuentran otorgados a nombre del señor Leonardo Zans Cusihualpa, persona distinta al solicitante, en tal sentido, se advierte discrepancia entre “la Asociación” y los documentos presentados, toda vez que, el requerimiento ha sido presentado por la señora María Santa Espinoza Cerna en representación de “la Asociación”.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado la causal 3) artículo 222° de “el Reglamento”, y en concordancia con el inciso 3) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

- c) De la revisión de lo requerido, se advierte que el requerimiento ha sido presentado por la señora María Santa Espinoza Cerna en representación de “la Asociación”, sin embargo,

2 Artículo 4.- Las áreas Naturales Protegidas, con excepción de las áreas de Conservación Privadas, son de dominio público y no podrán ser adjudicadas. Cuando se declaren áreas Naturales Protegidas que incluyan predios de propiedad privada, se podrá determinar las restricciones al uso de la propiedad del predio, y en su caso, se establecerán las medidas compensatorias correspondientes. La administración del área Natural Protegida promoverá la suscripción de acuerdos con los titulares de derechos en las áreas, para asegurar que el ejercicio de sus derechos sea compatible con los objetivos del área.

3 Artículo 21.- De acuerdo con la naturaleza y objetivos de cada área Natural Protegida, se asignará una categoría que determine su condición legal, finalidad y usos permitidos. Las áreas Naturales Protegidas contemplan una gradualidad de opciones que incluyen: a. áreas de uso indirecto. Son aquellas que permiten la investigación científica no manipulativa, la recreación y el turismo, en zonas apropiadamente designadas y manejadas para ello. En estas áreas no se permite la extracción de recursos naturales, así como modificaciones y transformaciones del ambiente natural. Son áreas de uso indirecto los Parques Nacionales, Santuarios Nacionales y los Santuarios Históricos. b. áreas de uso directo. Son aquellas que permiten el aprovechamiento o extracción de recursos, prioritariamente por las poblaciones locales, en aquellas zonas y lugares y para aquellos recursos, definidos por el plan de manejo del área. Otros usos y actividades que se desarrollen deberán ser compatibles con los objetivos del área. Son áreas de uso directo las Reservas Nacionales, Reservas Paisajísticas, Refugios de Vida Silvestre, Reservas Comunales, Bosques de Protección, Cotos de Caza y áreas de Conservación Regionales

4 Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

5 3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:(...)2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

6 Artículo 76. Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición: 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.

no se visualiza que haya remitido documentación alguna que le brinde los poderes para actuar en representación de “la Asociación”, ni indicado el número de partida registral en donde se encuentra inscrita la persona jurídica que permita revisar si cuenta con poderes.

16. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00063-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la Asociación”, que subsane lo siguiente : i) 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, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3) del numeral 6.2 de la “la Directiva”; ii) reformular el área solicitada; y, iii) presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Otorgándosele 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 numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

17. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 24 de enero del 2025, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “la Asociación” según consta en el acuso de recibo; 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 N° 1412”⁷. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”, siendo que el plazo otorgado venció el 10 de febrero de 2024.

18. Que, al respecto, de la revisión de los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, queda expedito el derecho de “la Asociación” para petitionar 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; debiendo considerar además que se realizará la evaluación integral del requerimiento, realizándose las consultas a las entidades competentes a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00099-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0245-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la señora **MARIA SANTA ESPINOZA CERNA** en representación de la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA AGROPECUARIA VILLA GAVILÁN** peticona la **VENTA DIRECTA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

⁷ Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda 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, comuníquese y publíquese.
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