

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0743-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de julio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 031-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la cual la **ASOCIACIÓN "NUEVA PUNTA HERMOSA"** representado por Abelardo Suarez Rivera, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 650 356,27 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Pampa Pacta, en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio";

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de enero de 2022 (S.I. N° 00090-2022), la **ASOCIACIÓN "NUEVA PUNTA HERMOSA"** representado por Abelardo Suarez Rivera (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 6 del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 8); **2)** certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 10); **3)** plano de ubicación y localización (Lamina U-01) (fojas 13); **4)** plano perimétrico (Lámina PP-01) (fojas 15); **5)** plano de trazado y lotización (fojas 17); **6)** memoria descriptiva (fojas 18 al 27); **7)** certificado de punto geodésico emitido por el Instituto Geográfico Nacional el 30 de setiembre de 2021 (fojas 28); **8)** estudio de mecánica de suelo proyecto: Visación de planos de lotización y vías los servicios básicos-Asociación Nueva Punta Hermosa (fojas 29 al 177); **9)** certificado de zonificación y vías N° 0082-2019-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 24 de enero de 2019 (fojas 178); **10)** certificado de zonificación y vías N° 0087-2019-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 24 de enero de 2019 (fojas 182); **11)** carta N° 001900-

2021-DCE/MC emitido por el Ministerio de Cultura el 29 de noviembre de 2021 (fojas 188); **12)** declaración jurada (fojas 190); **13)** resolución N° 10 emitido por el Juzgado Civil de Lurín el 30 de marzo de 2021 (fojas 193); **14)** resolución N° 45 de 30 de diciembre de 2020 (fojas 194); **15)** resolución N° 13 de 2 de mayo de 2018 (fojas 196); **16)** sentencia interlocutoria del tribunal constitucional de 13 de agosto de 2019 (fojas 208); **17)** acta de asamblea general extraordinaria de la Asociación Nueva Punta Hermosa (fojas 231); **18)** acta de constatación de vivienda N° 007-JPPH-2016 emitido por el Juzgado de Paz de Punta Hermosa el 29 de setiembre de 2016 (fojas 238); **19)** acta de constatación de vivencia N° 001-JPPH-2017 emitido por el Juzgado de Paz de Punta Hermosa el 31 de mayo de 2017 (fojas 241); **20)** constancia de posesión N° 239-JPPH-2013 emitido por el Juzgado de Paz de Punta Hermosa el 2 de setiembre de 2013 (fojas 247); y, **21)** constancia domiciliaria N° 239-JPPH-2013 el 28 de agosto de 2013 (fojas 248).

**4.** Que, mediante escrito s/n presentado el 17 de febrero de 2022 (S.I. N° 05206-2022) “el administrado” solicita requerir a la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa se abstenga de cualquier trámite administrativo (visación de Planos de Lotización para los Servicios Básicos) o de cualquier otro acto administrativo en “el predio”; asimismo, adjunta el Certificado de Búsqueda Catastral de la Publicidad N° 296139- 2022, emitido por la Oficina Registral de Lima el 10 de febrero de 2022.

**5.** Que, mediante Carta N° 004-2022-AAPPL presentado el 24 de febrero de 2022 (S.I. N° 06135-2022), la Asociación de Agricultores de Pampa Pacta Lurín representado por Luis Antonio Torres Marius solicita se le informe sobre las posibles ventas de los terrenos en la zona Pampa Pacta.

**6.** Que, mediante escrito s/n presentado el 15 de marzo de 2022 (S.I. N° 07849-2022) “el administrado” adjunta lo siguiente: **1)** copia de s.i. N° 0090-2022 (fojas 280); **2)** copia de certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 283); **3)** informe diagnóstico (fojas 285); **4)** copia de certificado de búsqueda catastral (fojas 288); **5)** declaración jurada (fojas 290); **6)** acta de asamblea general extraordinaria de la Asociación Nueva Punta Hermosa (fojas 295); **7)** 150 constancias de posesión (fojas 298 al 448).

**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, 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”, 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”).

**9.** 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**10.** 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.

11. 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.

12. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 402-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022 (fojas 460), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “El predio” se encuentra comprendido parcialmente en áreas con inscripción registral a favor de terceros, y totalmente en ámbito con superposición de (3) partidas registrales incompatibles, siendo una de ellas de propiedad del Estado, como se detalla a continuación:

PARTIDA N° (O.R. Lima)	CUS	TITULAR	ANTECEDENTE PARTIDA N° (O.R. Lima)	TIPO DE DUPEPOSICIÓN / AREA Y % APROX.
PE N° 49048718 (ÁREA DE SALDO) Tit. Pen. 00100792-2022_ REMANENTE	SIN CUS	TERCEROS AS. D00003 Anotación de Sentencia	-	PARCIAL 81 382,66 m <sup>2</sup> (12,51 %)
PE N° 13914345	SIN CUS	TERCEROS AS. D00003 Anotación de Sentencia	PE N° 49071459	PARCIAL 988,89 m <sup>2</sup> (0,15%)
PE N° 13521921	SIN CUS	TERCEROS	PE N° 13342392	PARCIAL 18 819,51 (2,89%)
PE N° 12424096	SIN CUS	TERCEROS	PE N° 49048718	PARCIAL 2 030,88 m <sup>2</sup> (0,31%)
PE N° 12424097	SIN CUS	TERCEROS	PE N° 49048718	PARCIAL 1 658,34 m <sup>2</sup> (0,25%)
PE N° 13342392 (ÁREA REMANENTE) Tit. Pen. 03627844-2021 y 03627844-2021	SIN CUS	TERCEROS AS. D00003 Anotación de Sentencia	FICHA 86013 PE N° 49071459	PARCIAL 46 191,33 m <sup>2</sup> (7,10%)
PE N° 49059060 Ficha N° 86079 Asiento B000014 (Área Remanente 2A)	26701	ESTADO AFECTADO EN USO - Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) Resolución Suprema N° 300-72-VI-DB del 10/05/72	Primera Inscripción de Dominio	<b>TOTAL (*)</b>  Sólo PE N° 49059060 PE N° 11069102 PE N° 49071459 499 285,87 m <sup>2</sup> (76,77%)
PE N° 11069102 muchos títulos pendientes	SIN CUS	COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA	-	
PE N° 49071459 (ficha 86013) 04 títulos pendientes	129597	CONCEJO DISTRITAL DE SAN BARTOLO HOY MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO No se advierten elementos técnicos para determinar superposición gráfica	Primera inscripción de Dominio	
<b>TOTAL</b>				<b>650 357,48 m<sup>2</sup></b>
<b>(*) ámbito con superposición de partidas incompatibles</b>				

- ii. Sobre la partida registral N° 49059060 (CUS 26701) inscrito a favor del Estado, recae una afectación en uso a favor del MINDEF (antes Ministerio de Guerra) por Resolución Suprema N° 300-72-VI-DB del 10/05/72.
- iii. Se encuentra dentro del ámbito referido en el Asiento D-3 (cargas y gravámenes) de la Partida N° 49059060 O.R. Lima (CUS N° 26701), referida a la intangibilidad de un área de 8,000 ha destinada al desarrollo del Proyecto de Reusó de las Aguas Servidas del cono Sur de Lima Metropolitana denominado PLANTA DE SAN BARTOLO DEL PROYECTO MESIAS, en mérito al Decreto de Urgencia N° 049-96 del 17 de julio de 1996.
- iv. Se encuentra ocupado por lo que serían posesiones informales, que data de fecha posterior al agosto del 2012, según se visualiza en imágenes del Programa Google Earth.

13. Que, mediante escrito s/n presentado el 12 de abril de 2022 (S.I. N° 10342-2022) “el administrado” solicita la acumulación de solicitudes, y con escrito s/n presentado el 25 de abril de 2022 (S.I. N° 11178-2022) “el administrado” solicita audiencia.

14. Que, mediante escrito s/n presentado el 08 de julio de 2022 (S.I. N° 18117-2022) “el administrado” solicita reprogramación de audiencia, la misma que mediante Oficio N° 2352-

2022/SBN-DGPE-SDDI se le comunica al administrado que deberá solicitarlo mediante el Reúnete virtual.

**15.** Que, respecto a las áreas de 81 382,66 m<sup>2</sup>, 988,89 m<sup>2</sup>, 18 819.51 m<sup>2</sup>, 2 030.88 m<sup>2</sup>, 1 658.34 m<sup>2</sup> y 46 191.33 m<sup>2</sup> (que representa el 12.51%, 0.15%, 2.89%, 0.31%, 0.25% y 7.10% respectivamente) al encontrarse inscritas a favor de terceros, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el séptimo considerando de la presente resolución.

**16.** Que, respecto al área de 499 285.87 m<sup>2</sup> (que representa el 76.77% de “el predio”), corresponde indicar que existe **duplicidad registral**<sup>1</sup> entre las partidas registrales N° 49059060<sup>2</sup>, 11069102<sup>3</sup> y N° 49071459<sup>4</sup> del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, al encontrarse inscritas a favor de Estado, Comunidad Campesina de Cucuya y de la Municipalidad Distrital de San Bartolo respectivamente.

**17.** Que, según el literal 95.3 del artículo 95° de “el Reglamento” señala: “*Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato*”. Sin embargo, dicha excepción no es aplicable al presente caso, puesto que la partida registral N° 49059060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de titularidad del Estado data del 20 de febrero de 1973, siendo la más antigua la partida registral N° 49071459 inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de San Bartolo inmatriculada el 12 de diciembre de 1955.

**18.** Que, a mayor abundamiento en relación a la titularidad advertida de la Comunidad Campesina de Cucuya superpuesta sobre “el predio”, corresponde indicar que el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas “*son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.*” Al respecto, el Tribunal Constitucional indicó en el Exp. 02765-2014-PA/TC: “*Por lo expuesto, se reitera que las comunidades nativas y campesinas, en virtud de dicha prerrogativa, tienen el legítimo derecho de evitar intrusiones a su propiedad, potestad que incluye determinar quiénes abandonan el territorio comunal o el uso de las tierras comunales*” (fundamento 43).

**19.** Que, por su parte, la Ley N° 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que “*(...) el Estado a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...) Asimismo, en su artículo 7° establece que: “las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables*”. Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: “*Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (...)*”.

**20.** Que, en ese contexto, sin perjuicio de lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”<sup>5</sup>, esta Superintendencia no tendría competencia a facultad para evaluar actos de disposición sobre “el predio”, considerando la posibilidad de que se esté afectando el derecho de propiedad y la

<sup>1</sup> Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados  
79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la

partida registral del Estado.

<sup>2</sup> Inmatriculada con fecha 20 de febrero de 1973.

<sup>3</sup> Inmatriculada con fecha 28 de setiembre de 1984.

<sup>4</sup> Inmatriculada con fecha 12 de diciembre de 1955.

<sup>5</sup> Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

autonomía de la Comunidad Campesina de Cucuya en la libre disposición de sus tierras, la misma que tiene protección constitucional y es materia de un régimen legal especial, conforme la normativa descrita en los considerados precedentes; en tal sentido, la presenta solicitud debe ser declarada improcedente.

**21.** Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de “el predio”, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

**22.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

**23.** Que, por otro lado, respecto del área de 499 285.87 m<sup>2</sup> (que representa el 76.77% de “el predio”), corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para conocimiento y fines pertinentes, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN, el Informe de brigada N.º 598-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 832-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN “NUEVA PUNTA HERMOSA”** representado por Abelardo Suarez Rivera, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner de **CONOCIMIENTO** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a fin de que realicen las acciones de su competencia

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N.º 19.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI      Profesional de la SDDI      Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**