

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0430-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 372-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EUFENIA MARTINA TINEO CAMPOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 250,10 m², ubicado en el lote 31, manzana E de la Asociación de Propietarios Señor de los Milagros Retamal de Pachacamac; distrito de Pachacamac, 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 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.º 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 escrito presentado el 17 de abril del 2024 (S.I. N° 10275-2024), **EUFEMIA MARTINA TINEO CAMPOS** (en adelante “la Administrada”) solicita la venta de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Documentación técnica firmada por el Ing. Civil Rolando Abimael Arellano Núñez C.I.P 204530 (memoria descriptiva y plano perimétrico y ubicación (fojas 2 al 4); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 390955 de 18.01.2024 (fojas 5 al 10); **c)** Copia del estado de cuenta general contribuyente de fecha 05.02.2014 – Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 11 al 15); **d)** Recibos de pago (varios) a la Municipalidad Distrital de Pachacamac de fecha 04.03.2014 (fojas 16 al 20); **e)** Declaración Jurada (HR, PU y HLP) correspondientes a los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024 con su recibo de cancelación correspondiente (fojas 22 al 41); **f)** Acta de Inspección Judicial de vivencia realizado por el Juzgado de Paz de Huertos de Manchay de fecha 06 .12.2023 (fojas 42 y 43); **g)** dos (02) fotografías de “el predio” (foja 44); **h)** Constancia de Posesión N° 2715-2011-MDP/GDUR de fecha 20.05.2011 expedida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (foja 45); **i)** Copia del DNI N° 20520392 (fojas 46); **j)** Recibos de Luz suministro N° 1882557 (fojas 47); **k)** Constancia de Vivencia emitido por la Asociación de Propietarios Señor de los Milagros Retamal de Pachacamac “APROMIRPAC” de fecha 22.08.2012 (foja 48); y, **l)** Solicitud de prescripción de impuestos ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac, con sello de recepción del 10.02.2016 (foja 49).

4. 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”).

5. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

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 N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00589-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2024 (fojas 50 al 52), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en el datum WGS 84 – Zona 18 sur consignada en la documentación técnica presentada por “la Administrada” que representa un área de 250,10 m², se advierte que esta estaría desplazada aproximadamente 30 metros al noroeste de su posición real, y con una variación de área de 0,01 m² quedando un área resultante de 250,09 m². Situación que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii) Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el visor de SUNARP, se advirtió que “el predio” está superpuesto totalmente sobre uno de mayor extensión que cuenta con registro CUS Provisional N° 50875 y sin inscripción registral, dicho CUS se encuentra en condición: vigente, sub condición: en reconstrucción, calificación: no cuenta con documentos de inscripción registral. Asimismo, se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina Llanavilla en la partida registral N° 11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX, Sede Lima.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, del periodo 16 de febrero 2024, se advierte que es de naturaleza eriaz, ubicado en zona de expansión urbana. Se encuentra delimitado totalmente de material no identificado y en su interior se encuentra un área de 228,78 m² (45%) ocupada por módulos precarios para vivienda. Asimismo, se identifica ocupación incipiente desde el año 2008.

10. Que, al haberse advertido que “el predio” se superpone con ámbito de mayor inscripción a favor de la Comunidad Campesina Llanavilla, es pertinente mencionar 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).

11. Que, por lo antes indicado “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; por lo que no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sétimo considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00255-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0449-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **EUFENIA MARTINA TINEO CAMPOS**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TECERO.- 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI