

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0433-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 371-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CLAUDIA JUSTINA TINEO CAMPOS**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 508,43 m² ubicado en la Asociación de Propietarios Señor de los Milagros Retamal de Pachacamac Mz. A Lote 25; 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° 10274-2024), **CLAUDIA JUSTINA 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 adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de DNI de “los Administrados” (fojas 6 y 7); **2)** Documentación técnica firmada por el ing. Civil Rolando Abimael Arellano Núñez CIP 204530 (fojas 3 al 5); **3)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 262162 de 29.01.2024 (fojas 8 al 11); **4)** Copia del estado de cuenta general contribuyente: López Murillo Marciano Leónidas de fecha 27/08/2023 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 17); **5)** Declaración Jurada HR, PU HLP de los años 2017 al 2022 (fojas 21 al 46); **6)** Copia del Testimonio de la escritura pública de compra y venta del año 2008 que otorga Dedicación Máximo Pretel Faustino y otro (foja 47 al 53); **7)** Constancia domiciliaria emitida por el notario público de Lima, Alfredo Zambrano Rodríguez del 06 de junio de 2022 (fojas 54); **8)** Constancia de Posesión N° 1871-2010-MDP/GDUR de fecha 23.07.2010 (foja 57); **9)** Recibos de Luz y gas a nombre del administrado (foja 59 y 60); y, **10)** Fotografías del predio (fojas 63).

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 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”.

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° 00588-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2024 (fojas 67 al 69), 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 (ver imagen N° 1) que representa un área de 508,40 m², se advierte que esta estaría desplazada aproximadamente 30 metros al noroeste de su posición real, y con una variación de área de 0,03 m² quedando un área resultante de 508,43 m². Sin perjuicio de lo señalado, se tomará en cuenta la información en mención para fines de la presente evaluación.
- ii) Efectuada la consulta en la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y GEOCATASTRO, se advirtió que “el predio” se encuentra Superpuesto totalmente sobre uno de mayor extensión que cuenta con Registro CUS PROVISIONAL N° 50875, no se encuentra inscrito, dicho CUS se encuentra en condición VIGENTE, sub-condición EN RECONSTRUCCION, calificación NO CUENTA CON DOCUMENTOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL, denominado RELLENO SANITARIO – TERRENO 1 CONO SUR.
- iii) De la revisión del visor de SUNARP se advierte superposición totalmente con la partida N° 11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima, ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina LLanavilla.
- iv) De la lectura del acervo documentario que obra en el Registro SINABIP con CUS N° 50875 se advierte lo siguiente:
 - iii).1 Mediante Resolución Suprema N° 0121-79-VC-5600 de fecha 06.06.1979, resuelve aprobar la afectación al Consejo Provincial de Lima, el uso de cinco (05) extensiones de terrenos eriazos, ubicados tres (03) en el Cono Norte y dos (02) en el Cono Sur de Lima Metropolitana para que sean destinados a rellenos sanitarios.
 - iii).2 Mediante Resolución N° 0916-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26.09.2019, se dispone la extinción de la afectación en uso otorgada a la Municipalidad Metropolitana de Lima por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado
- v) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que en periodo de febrero de 2024, “el predio” está 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 esta Superintendencia 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 venta directa, 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° 00258-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0451-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **CLAUDIA JUSTINA 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