

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1381-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 648-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MOTOTAXISTAS AMNA**, representada por su presidente Jaime Raúl Cayetano Aylas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 158,50 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n° P02127453 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral 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 N° 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.° 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 6 de setiembre de 2024 (S.I. N° 25771-2024), la **ASOCIACIÓN DE MOTOTAXISTAS AMNA**, representada por su presidente Jaime Raúl Cayetano Aylas; en adelante “la administrada”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal de posesión consolidada regulada en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 02 al 03). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Certificado literal de la Partida Registral N° 11118263 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 03); **b)** Copia del Documento Nacional de Identidad del presidente de “la administrada” (fojas 04); **c)** Contrato de compraventa entre privados (fojas 05); **d)** Constancia de vivencia del 03 de marzo del 2023 otorgado por la Junta Directiva Central de la Asociación de Mototaxis AMNA (fojas 05); y, **e)** Fotografía (fojas 05).

4. 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.

5. Que, el procedimiento 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 complementa 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, 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 calificación formal de la solicitud, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01073-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del presente año (fojas 06 al 08), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “La administrada” no presentó documentación técnica con coordenadas cartográficas en los sistemas PSAD56 o WGS84 que permita identificar la ubicación y las dimensiones de “el predio”, no obstante, señala en su escrito la partida registral n° P02127453 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, en alusión a “el predio”, tomándose en consideración dicha información para la presente evaluación.
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral n° P02127453 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 35939.
- iii) De la lectura de la partida registral anteriormente referida, se constata que “el predio”, producto de las acciones de formalización efectuadas por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituye un equipamiento urbano destinado a Local Comunal; por ende, es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible. Asimismo, en el Asiento 00003 corre inscrita la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Integración Almirante Grau Sector Héroes del CENEP, para que destine “el predio” al desarrollo específico de sus funciones, por un plazo indeterminado.
- iv) De la consulta en el aplicativo SINABIP, en el módulo de trámites asociados a “el predio”, no se advierte procedimiento en trámite alguno que evalúe la extinción de la afectación en uso recaída sobre el mismo.
- v) Según el Visor de SICAR, “el predio” recae totalmente sobre la Comunidad Campesina Jicamarca.
- vi) Producto del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de “el predio”, sustentado con

las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se tiene que: **a)** en la imagen satelital del 29 de marzo de 2010, se visualiza en “el predio” una ocupación inicial de 148,00 m² (93,38% de “el predio”); no obstante, el 5 de marzo de 2024, se advierte la ocupación total del área solicitada; y, **b)** de las imágenes satelitales del Street View del mes de mayo del 2024, se observa una construcción de dos (02) niveles con material noble, además una rampa de concreto para el ingreso de vehículos.

10. Que, por lo expuesto, ha quedado determinado que “el predio”, si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este es de dominio público desde su origen, debido a su condición de equipamiento urbano destinado a servicios comunales; a su vez, en el mismo recae un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Integración Almirante Grau Sector Héroes del CENEPA), en consecuencia, ostenta el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3^o de “el Reglamento” y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2^o del Decreto Legislativo N^o 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N^o 803, sobre el cual no es posible evaluar un acto de disposición.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, sin perjuicio de ello, de efectuarse en el futuro la inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volverse a requerir la venta directa de “el predio”, se deberá corroborar la superposición con las tierras de la Comunidad Campesina Jicamarca, advertida en el noveno considerando de la presente resolución, pues esta Superintendencia no resultaría competente para evaluar actos de disposición sobre el predio submateria, en tanto afectaría el derecho de propiedad y la autonomía de la citada Comunidad Campesina en la libre disposición de sus tierras, las cuales tienen protección constitucional y son materia de un régimen legal especial, en virtud de los artículos 7^{o4} y 23^{o5} de la Ley N^o 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, concordados con el artículo 89^{o6} de la Constitución Política del Perú.

13. Que, en la medida que existe un acto de administración vigente sobre “el predio” (afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Integración Almirante Grau Sector Héroes del CENEPA), corresponde poner en conocimiento de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que evalúe proceder conforme a sus atribuciones contempladas en los artículos 53^o y 54^o del “ROF de la SBN”.

¹ 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.

² 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 a 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. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

⁴ **Ley N^o 24656 - Ley General de Comunidades Campesinas**

Artículo 7^o. - Las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables. (...)

⁵ **Ley N^o 24656 - Ley General de Comunidades Campesinas**

Artículo 23^o. - 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;

(...)

⁶ **Constitución Política del Perú**

Artículo 89^o. - Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas.

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.

El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, a la Procuraduría Pública (PP) de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

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; Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe Brigada N° 00712-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1429-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MOTOTAXISTAS AMNA**, representada por su presidente Jaime Raúl Cayetano Aylas, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión (SDS) y a la Procuraduría Pública (PP), a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez quede 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 N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI