

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0936-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° **1022-2021/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MARIO LUIS MENDEVIL BALVIN y MARCO ANTONIO IBARRA BLAS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 9 015 537,46 m² (área gráfica 9 015 537,50 m²), ubicado en el distrito de San Bartolo, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 19 de agosto de 2021 (S.I. N° 21897-2021), los señores **MARIO LUIS MENDIVIL BALVIN y MARCO ANTONIO IBARRA BLAS** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal “C” del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de “los administrados” (fojas 4-5); **b)** copia certificada de la minuta del 10 de abril de 1996 (fojas 6-8); **c)** copia del certificado de posesión emitido por la Comunidad Campesina de Chilca, provincia de Cañete del 22 de mayo de 1991 (fojas 9-10); **d)** copia del acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz 1er Nominación, Chilca – Cañete, del 13 de agosto de 1996 (fojas 11-12); **e)** 02 gráficos (fojas 13-14); **f)** copia del informe legal del 14 de julio de 2012 (fojas 15); **g)** copia de certificado de posesión emitida por la Comunidad Campesina de Chilca del 23 de julio de 2012 (fojas 17); **h)** copia de carta dirigida a Mario Luis Mendivil Balvin del 23 de julio de 2012 (fojas 18); **i)** memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil, Pedro Alfredo Calderon La Madrid (fojas 19); **j)** copia del certificado de búsqueda catastral expedido el 16 de junio de 2017 (fojas 21); **k)** copia de solicitud de renovación y actualización del certificado de posesión de terreno comunal y visación de documentos del 09 de mayo de 2012 (fojas 24); **l)** copia de plano perimétrico (fojas 25); **m)** copia de informe técnico N° 010901-2020-Z.R. IX/OC del 07 de septiembre de 2021 (fojas 26); y, **n)** copia del certificado de búsqueda catastral del 07 de septiembre de 2020 (fojas 27-31).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, señalada en la solicitud de venta directa de “los administrados” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, “los administrados” en su requerimiento señalan la causal c) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello la causal c) de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el incisos 3) del artículo 222^{o1} de “el Reglamento”.

6. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

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 de propiedad del Estado 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, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01471-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2021 (fojas 32), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se ubica en la jurisdicción del distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima y no en el distrito de Chilca, provincia de Cañete y departamento de Lima (como se detalla en la memoria descriptiva), según las Bases Gráficas de Límites Distritales de la PCM con la que cuenta esta Superintendencia.
- ii) Se encuentra en ámbito de mayor extensión denominada “Área remanente 2”, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49059060² del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 26701.
- iii) Se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de la Guerra, según se advierte en el asiento 2d de la partida N° 49059060, en mérito a la Resolución N. 30-72-VI-DB del 10.05.72
- iv) Recae parcialmente en ámbito de la Comunidad Campesina de Chilca, sector Luricasco, inscrito en el tomo 98, fojas 83, asiento 1 al 5 - SUNARP-Lima - ficha 2403, partida 90028596 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, sin embargo, verificado el certificado de búsqueda catastral del

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

² Revisada la partida N. 49059060, fue inscrito el 02 de marzo de 1973.

07.09.2020, se advierte que no cuenta con planos inscritos que permitan visualizar gráficamente los linderos perimétricos de la Comunidad Campesina de Chilca, deduciendo que sus límites son referenciales.

- v) 815 321,15 m² (9,04% de “el predio”) se superpone con la partida N° 21285033³ que se encuentra cerrada por haberse trasladado a la partida N° 14595219⁴ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de titularidad de terceros, cuyo antecedente proviene de la partida N° 90028596⁵ perteneciente a la Comunidad Campesina de Chilca, sector Luricasco, lo que genera duplicidad registral con la partida del Estado, según el visor de la SUNARP.
- vi) 125 215,96 m² (1.40% de “el predio”) se encuentra afectado por Líneas de Transmisión de Alta Tensión denominada L.T. CHILCA –PLANICIE (L-2103/L-2104) de 220 kv y por la L.T. CARAPONGO –CHILCA (L-5001) de 500 Kv, otorgados a la empresa TRANSMANTARO, según el Geovisor de Mapa de Osinergmin.
- vii) Según las imágenes satelitales del Google Earth del 24/03/2009 y 07/10/2020, se advierte que se trata de un terreno eriazo, topografía variada, no presenta delimitación física que restrinja el acceso de terceros, asimismo, se advierte lo siguiente: **a)** en la imagen del 24/03/2009 se observa desocupado; **b)** en la imagen del 22/10/2011 se encuentra ocupado en un aproximado de 354 600,00 (0.08% de “el predio”) por galpones de crianza de animales menores ubicado en la parte sureste y por 6 edificaciones de tipo vivienda de 200 m² ubicado en la parte sureste de “el predio”; **c)** en la imagen 07/10/2020 se advierte mayor ocupación de galpones de un aproximado de 450 000,00 m² (0,10% de “el predio”) y por 4 edificaciones que ocupan un área aproximada de 120 m².

11. Que, en cuanto al área descrita en el ítem v), del considerando precedente se advierte que el 9,04% de “el predio” presenta superposición con propiedad de terceros, la cual presenta duplicidad registral con propiedad del Estado; sin embargo, siendo que la partida matriz N° 90028596 (de la cual se independiza la partida registral N° 14595219) tiene mayor antigüedad que la referida partida registral N° 49059060, no resulta aplicable lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento”⁶; motivo por el cual no procede aprobar actos de disposición sobre dicha área.

12. Que, en relación al área restante de 8 200 216.35 m² (90.96% de “el predio”), en adelante “el área disponible” se observa que se encuentra inscrito a favor del Estado y afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (actualmente Ministerio de Defensa), por lo que constituye un bien de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 27 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento” y el artículo 2° del Decreto Supremo N° 024-DE/SG ; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre este.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “los administrados”, no corresponde evaluar la documentación presentada por estos.

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

³ Revisada la partida N. 21285033, fue inscrita el 28 de agosto del 2020

⁴ Revisada la partida N. 4595219, fue inscrita el 28 de agosto del 2020

⁵ Revisada la partida N. 90028596, fue inscrita el 12 de junio de 1954

⁶ **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.

⁷ **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. 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.

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 Informe Brigada N° 00956-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1269-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MARIO LUIS MENDEVIL BALVIN y MARCO ANTONIO IBARRA BLAS**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario