



RESOLUCIÓN N° 0748-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente N° 0654-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROQUE CASTAÑEDA VILLALOBOS y MARCO ANTONIO IBARRA BLAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 13 648,86 m², ubicado en curva Arica Km 40 Antigua Panamericana Sur, en el distrito de Lurín, 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, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 "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 escritos presentados el 15 y 16 de junio de 2021 (S.I. N° 15229-2021 y S.I. N° 15296-2021), **ROQUE CASTAÑEDA VILLALOBOS Y MARCO ANTONIO IBARRA BLAS** (en adelante "los administrados") solicitan la compra venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada (fojas 1 y 23). establecida en el artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **i)** copias de sus documentos nacionales de identidad (foja 13 y 14); **ii)** copia del certificado de búsqueda catastral de fecha 14 noviembre de 2017, expedida por la Oficina Registral de Lima (fojas 15 y 16); **iii)** copia simple de la partida registral N° 42424552 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima(fojas 17); **iv)** copia simple de la partida registral N° 07041740 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima(fojas 18 al 20); **v)** copia de plano de localización, ubicación y perimétrico (fojas 21 y 22).

4. Que, de acuerdo al artículo 218° de "el Reglamento" los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública; siendo que por excepción, puede aprobarse la compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su

procedencia previstos en el artículo 222⁰¹ de "el Reglamento".

5. Que, el 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.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección a efectos de determinar la condición jurídica de "el predio" y la competencia de la SBN, evaluó la documentación técnica presentada por "los administrados", emitiendo el Informe Preliminar N° 01079-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de agosto del 2021 (fojas 45 a 48), el cual concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** De la base gráfica de SUNARP con que cuenta esta Superintendencia de manera referencia, se verifica que se encuentra en ámbito inscrito en el Tomo matriz 897 fojas 311, inscrito en la partida registral 42424552 a favor del Estado; **ii)** se encuentra en el ámbito independizado de 66 257,00 m², en la Ficha N°86269 que continúa en la partida registral N°42424552 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado, CUS 140840 – Provisional; **iii)** fue adquirido por el Estado para la construcción de paso de desnivel autopista Lima – Pucusana, actualmente intercambio vial Pucusana, "Puente Arica", por lo que constituye un bien de dominio público; **iv)** respecto a la situación física y de ocupación de "el predio", se trata de un área cercada con maderos y malla raschel negra, con 4 edificaciones temporales (construidos con madera y techo de calamina) con signos de vivencia y 7 edificaciones permanentes en construcción (material noble), con presencia de materiales de construcción, montículos de desmontes y trazos como una supuesta lotización de terreno; y, **v)** la Subdirección de Supervisión mediante Oficio N° 2437-2019/SBN-DGPE-SDS notificado el 05 de diciembre de 2019, ha comunicado para los fines de su competencia al Procurador Público del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, sobre la ocupación indebida, considerando la condición de dominio público de "el predio" y que éste fue adquirido para la construcción del ensanche y pase a desnivel de la Carretera Panamericana Sur. Acciones sustentadas en el Expediente N° 858-2019/SBNSDS.

9. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, además que este es un bien de dominio

¹ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

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

1. **Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

2. **Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

3. **Poseción consolidada:** Cuando el predio se encuentre 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; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

público por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 73º de la Constitución Política del Perú² concordado con el punto 2 del numeral 3.1. del artículo 3º de “el Reglamento”³ y la normativa señalada en el quinto considerando de la presente resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

10. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”, no corresponde evaluar la documentación presentada.

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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe de Brigada N° 00751-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1041-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ROQUE CASTAÑEDA VILLALOBOS Y MARCO ANTONIO IBARRA BLAS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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

² 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.

³ 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 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.