



RESOLUCIÓN N° 0522-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **545-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ROQUE MESTANZA GALLARDO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 90 m², ubicado en el Jirón Cajamarca 125, en el distrito de Rímac, 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 Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (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 escrito presentado el 19 de abril de 2023 (S.I. N° 09628-2023), **ROQUE MESTANZA GALLARDO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° del de "el Reglamento", (foja 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Copia simple del Título archivado N° 1492285-2017, emitido por Sunarp (fojas 6); **b)** Publicidad N° 2358929 de la Partida N° 07018411, emitido por Sunarp, de fecha 02.03.2017 (fojas 44); **c)** Imagen de Google Street View de "el predio" (fojas 48); **c)** Copia de DNI de "el administrado" (fojas 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 las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, de la evolución de la solicitud, se ha podido advertir que el administrado no ha presentado documentación técnica, sin embargo, en el requerimiento presentado, señala que “el predio” se encuentra ubicado en el Jirón Cajamarca 125, Rímac, Lima, y que forma parte del predio inscrito en la Partida Registral N° 07018411 del Registro de Predios de Lima, por tal razón esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00640-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2023 (fojas 50), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Del análisis realizado, se graficó una poligonal de carácter referencial en el Jirón Cajamarca 125, distrito del Rímac y con un área gráfica de 90 m², en concordancia con lo manifestado por “el administrado”, advirtiendo que recae en ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 07018411 del Registro de propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, de titularidad de terceros.
- ii) Se encuentra afectado por la Ley N° 30764, “Ley que Declara de Necesidad Pública el Fortalecimiento del Eje Monumental Turístico Cultural del Rímac, así como la Expropiación de Inmuebles para mejorar la Calidad Habitacional a través del Programa de Destugurización”, mediante el cual se autorizó la expropiación de 11 predios, entre los cuales se encuentra el inmueble inscrito en la Partida N° 07018411 O.R. Lima, siendo la Municipalidad del Rímac, el sujeto activo de la expropiación y encargada de ejecutar dicho acto.
- iii) Recae totalmente sobre el área identificada como SPM – “Centro Histórico de Lima”, declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en concordancia con la Decisión 12COM XIVA celebrada en 1988 y la Decisión 15COM XVE, celebrada en 1991.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, “el predio” a la fecha se encuentra inscrito a favor de terceros, por lo que, en atención a lo dispuesto con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, no procede la venta directa de la referida área.

11. Que, en ese sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, finalmente, se pondrá de conocimiento a la Municipalidad Distrital del Rímac, respecto al cumplimiento de la Ley N° 30764, “Ley que Declara de Necesidad Pública el Fortalecimiento del Eje Monumental

Turístico Cultural del Rímac, así como la Expropiación de Inmuebles para mejorar la Calidad Habitacional a través del Programa de Destugurización”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 0569-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 0607-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ROQUE MESTANZA GALLARDO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - 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).

TERCERO. - **PONER** a conocimiento a la Municipalidad Distrital del Rímac, de conformidad con lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI