

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0659-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de julio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **561-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ELIAS ORTEGA CABELLO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 88,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jirón Marañón 501, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 4 de mayo del 2023 (S.I. N° 10979-2023) **ELIAS ORTEGA CABELLO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 3) del "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple de la copia literal del título archivado N° 1255736 de 23 de agosto de 1995 (fojas 6); **b)** resolución 126 de 31 de octubre 1983 (fojas 7 al 27); **c)** ficha N° 3300 (fojas 39); **d)** copia de la ficha N° 1158901 (fojas 43); **e)** copia de la ficha N° 1158554 (fojas 44); **f)** fotografía del predio (fojas 47); **g)** copia de documento nacional de identidad del administrado (fojas 48).

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° DIR00002-2022/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, en ese sentido con la documentación presentada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0653-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio del 2023 (fojas 49 al 51) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “El administrado”, no ha presentado documentación técnica, sin embargo, en la solicitud presentada, declara lo siguiente: *“...solicito a vuestra entidad la compraventa directa del predio ubicado en el Jirón Marañón 501, Rímac, Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Electrónica N° 44018918 del Registro de Predio de Lima, por haberse operado la reversión en mérito a la Sentencia de reversión de terrenos de propiedad privada a favor del Estado por encontrarse en la Margen Derecha del Río Rímac...”*
- ii) Adicionalmente, en la hoja 47 de la presente Solicitud, se adjunta la “Imagen de la fachada del predio materia de solicitud”, extraída del Google Street View. Es así que, de acuerdo con las referencias brindadas como de ubicación de la Partida N° 44018918 del Registro de Predio de Lima, se procedió a identificar la ubicación y delimitación de “el predio”, usando el Google maps y fotos del Google Earth.
- iii) Del análisis realizado, se graficó una poligonal de carácter referencial en el Jirón Marañón 501, distrito del Rímac y con un área gráfica de 88 m<sup>2</sup>, en concordancia con lo manifestado por “el administrado”. Por lo tanto, se tomará en cuenta la poligonal generada para el análisis del presente documento la cual, de aquí en adelante, tomará la denominación de “el predio”.
- iv) “El predio” recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sin embargo, se determinó que forma parte del predio inscrito en la partida registral N° 44018918 de la Oficina Registral de Lima, de titularidad de terceros.
- v) “El predio” 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° 44018918 O.R. Lima, siendo la Municipalidad del Rímac, el sujeto activo de la expropiación y encargada de ejecutar dicho acto.
- vi) “El predio” 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.
- vii) La evaluación técnica se llevó a cabo con poligonal referencial, de considerarse necesario, se requerirá algún documento técnico (Plano de Ubicación o perimétrico) que verifique la identificación del área, forma y ubicación de “el predio”.

10. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02575-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio del 2023 (fojas 52) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente:

i) a fin de tener la certeza de la ubicación exacta de “el predio” y realizar la evaluación técnica es necesario información técnica; ii) presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la

Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **iii)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

**11.** Que, “el Oficio” fue notificado el 15 de junio de 2023, en la dirección señalada en el tercer considerando de la resolución, siendo recepcionada por el portero Luis Guillen con DNI N° 06955566; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **04 de julio de 2023**.

**12.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 666-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2013 y el Informe Técnico Legal N° 755-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ELIAS ORTEGA CABELLO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**