



RESOLUCIÓN N° 1053-2023/SBN-DGPE-SDDI

El Expediente N° 999-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GENOVEVA MERCEDES CAVERO TUMBES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un inmueble ubicado en el Jirón Cajamarca 137, departamento 4, en el distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio", el 31 de octubre del 2023

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 3 de abril del 2023 (S.I. N° 08182-2023) **GENOVEVA MERCEDES CAVERO TUMBES** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento"; asimismo, manifiesta que dicho inmueble se encuentra afectado por la Sentencia N° 126 de fecha 31 de octubre de 1983 de Expediente N° 142-78, en adelante "el Mandato Judicial", de Reversión de terrenos de propiedad privada a favor del Estado (fojas 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia literal del título archivado N° 1255736 del 31 de agosto de 1995 (fojas 6 al 43); **b)** certificado literal de la partida registral N° 07014643 del Registro de Predios de Lima (fojas 44 al 62); **c)** 04 fotografías (fojas 63 al 66); **d)** copia de documento nacional de identidad (fojas 67).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

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, 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”).

7. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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, en ese sentido con la documentación presentada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01128-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre del 2023 (fojas 68) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. La evaluación técnica se llevó a cabo con poligonal reconstruida referencialmente según información registral y ubicada según numeración municipal, no siendo necesario, mayor información dado que se ha descartado que sea de propiedad del Estado.
- ii. “El predio” forma parte del inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 07014643 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, descartando que se encuentre registrado en el SINABIP.
- iii. Se ha descartado que “el predio” inscrito en la partida registral N° 07014643, ubicado en el Jr. Cajamarca 137, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, forme parte de los inmuebles comprendidos en la SENTENCIA, del proceso judicial de reivindicación y nulidad de escritura contra la Sucesión de Domingo Bosa y Otros, aprobada por Resolución N° 126 del 31.10.83 interpuesto por José Cerruti y el Supremo Gobierno, debiendo revertir al dominio del Estado las tierras fiscales detentadas indebidamente por terceros y que afectan los derechos del Estado, asimismo, Nulas las escrituras públicas descritas en sus considerandos.
- iv. “El predio” NO se encuentra dentro del alcance de lo dispuesto por 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.
- v. “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 15 COM XVE, celebrada en 1991.

11. Que, en tal sentido, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la empresa Maveco .S.A.C.; por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto 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 venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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° 00927-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1163-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **GENOVEVA MERCEDES CAVERO TUMBES**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI