



RESOLUCIÓN N° 0106-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 039-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CESAR AUGUSTO CORES CAVAGNARO**, debidamente representado por su apoderado Luis Huapaya Porras, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del área de 1 250,00 m², ubicado en Mártir Olaya sin vía, Manzana LL, Lote 01, 02, 03 y 04, distrito de Punta Hermosa, 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 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 24 de noviembre de 2023 (S.I. 32449-2023), **CESAR AUGUSTO CORES CAVAGNARO**, debidamente representado por su apoderado Luis Huapaya Porras (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo señala tener la posesión desde antes del 25 de noviembre del 2011 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del DNI del administrado; **b)** Copia simple del DNI del apoderado del administrado; **c)** Copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la Sunarp de Lima; **d)** Plano perimétrico y ubicación autorizado por el ingeniero Orlando Alegre Giraldo, con ubicación, medidas perimétricas, área métrica y con cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM WGS84; **e)** 1 CD con archivo en autocad de los Planos del predio en sistema de coordenadas UTM – WGS84; **f)** Copia simple de la Memoria Descriptiva autorizado por el Ingeniero Orlando Alegre Giraldo; **g)** Declaración Jurada de fecha 10 de agosto de 2023, emitido por Cesar Augusto Cores Cavagnaro; **h)** Poder simple otorgado por Cesar Augusto Cores Cavagnaro a favor de Luis Duglas Huapaya Porras; **i)** Copia simple de la Hoja Resumen de fecha 13 de junio de 1997, por

concepto de pago de impuesto anual del año 1994; y, j) Copia simple de la Hoja Resumen de fecha 13 de junio de 1997, por concepto de pago de impuesto anual del año 1996; entre otros.

4. Que, el procedimiento 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 la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00060-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) El área de 823,20 m² (65.86% de “el predio”) se encuentra superpuesta sobre la partida registral N° 12913260 del Registro de predios de la Oficina Registral de Lima inscrita a favor de terceros (El Gran Chaco S.A.C.).
- ii) Respecto a el área de 426,80 m² (34.14% de “el predio”), se encuentra en zona sin antecedente registral (en adelante “área sin inscripción”).
- iii) El “área sin inscripción”, forma parte del derecho de vía de 120 m (60 m a c/l del eje de la vía) sección vial modificada mediante Ordenanza N°2343-MML de fecha 20.05.2021, por la Avenida Panamericana Sur -B, Tramo Javier Prado – Limite Distrital V.E.S./Lurín, código de sección E-15, aprobada mediante decreto Supremo N° 28- F del 20 de abril de 1966, en la condición de bien de dominio público.
- iv) Respecto de la situación física del “área sin inscripción”, conforme imagen satelital del Google Earth de fecha de marzo del 2009, a la más actual de febrero de 2023: del periodo de marzo del 2009 hasta el mes de abril 2013 se encontraba ocupado por plantaciones con un área de 280 m² (22.40 % de “el predio”) aprox. el resto del área no presentaba uso. Del periodo de febrero del 2015 hasta el mes de febrero del 2023 se encuentra ocupado por construcciones con un área de 144 m² (11.52. % de “el predio”), asimismo por plantaciones

con un área de 109 m² (8.72 % de “el predio”) y el resto del área no presenta uso, siendo posible que existe otras características físicas no evidenciadas debido a la resolución y escala de la imagen satelital.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado lo siguiente: el área de 823.20 m² (65.86% de “el predio”) se encuentra inscrita 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 proceda la venta directa de la referida área.

11. Que, por otro lado, respecto del área de 426,80 m² (34,14% de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

12. Que, por los fundamentos antes expuestos, en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00085-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0112-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **CESAR AUGUSTO CORES CAVAGNARO**, debidamente representado por su apoderado Luis Huapaya Porras, 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.

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° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ **Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.