

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 256-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de mayo de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 110-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NAZARIO AYALA ESPINOZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 118,95 m<sup>2</sup> ubicado a la espalda del lote 12 de la manzana "H" del Asentamiento Humano Los Libertadores y Augusto Salazar Bondy en ladera del Cerro Huaquerone, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante, "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 7 de febrero de 2018 (S.I. N° 04170-2018), **NAZARIO AYALA ESPINOZA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", sustentado en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada de la partida registral N.° P02061247 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima Este emitida el 29 de noviembre de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 2); **2)** copia legalizada del testimonio de escritura pública de compraventa otorgado por Alex Santos Melgarejo Capcha y Olga Lidia Colque Chavez a su favor, el 15 de octubre de 1997 por el Notario José Diego Utor Quiñe (fojas 7); **3)** copia legalizada de su Documento Nacional de Identidad; **4)** copia simple de plano de ubicación – localización, suscrito en febrero de 2018 por la arquitecta Vanessa Mabel Olascoaga Rosales (fojas 13); **5)** copia simple de memoria descriptiva, suscrita en febrero de 2018 por la arquitecta Vanessa Mabel Olascoaga Rosales (fojas 14); y, **6)** copia simple del plano perimétrico, suscrito en febrero de 2018 por la arquitecta Vanessa Mabel Olascoaga Rosales (fojas 15).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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", la "Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica remitida por "el administrado", emitiéndose el Informe Preliminar N° 388-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018 (fojas 16), en el que se concluye que "el predio" no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

10. Que, tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, esta Subdirección evalúa en primer orden, que "el predio" solicitado sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede "el predio" se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con en el artículo 48°



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 256-2018/SBN-DGPE-SDDI**



de "el Reglamento", no correspondiendo a esta Subdirección evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento". No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe, si corresponde, el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 436-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 281-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 mayo de 2018.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **NAZARIO AYALA ESPINOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

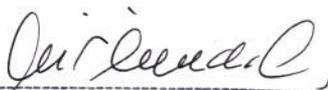
**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 8.0.1.8



  
**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES