

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 487-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 354-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MANOS CRIOLLAS S.A.**, representado por Arquipo Trujillo Vargas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 468,55 m<sup>2</sup>, ubicada en el fondo del lote 9, manzana C, calle Los Cedros N° 249 Lotización Rústica Sangri La, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio".

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 26 de abril de 2018 (S.I. N° 15483-2018), Manos Criollas S.A., representado por Arquipo Trujillo Vargas (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa del "el predio", en virtud de la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos; **1)** información en digital (fojas 1); **2)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" del 16 de abril de 2017 (fojas 9); **3)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "la administrada" (fojas 11); **4)** copia simple de la partida registral N° 11048318 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina registral de Lima (fojas 12); **5)** copia simple de la ficha RUC de "la administrada" (fojas 13); **6)** plano perimétrico (PP-01) correspondiente a "el predio" de marzo de 2018 (fojas 15); y, **7)** plano de ubicación (U-01) correspondiente a "el predio" de marzo de 2018 (fojas 16).





4. Que, el procedimiento 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 venta 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 “la 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 propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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 bienes de su propiedad.

8. Que, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico. En el caso en concreto “la administrada” peticiona la venta directa de “el predio” en virtud de 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 una de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 724-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018 (fojas 17) según el cual entre otros, determinó respecto de “el predio” que: **i)** se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **ii)** se superpone parcialmente con el área evaluada en el Expediente N° 194-2017/SBNSDAPE, sobre primera inscripción de dominio a favor del Estado, cuyo estado es el de trámite al no haberse emitido aún la resolución administrativa respectiva.





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 487-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa de conformidad con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de "el Reglamento"<sup>1</sup>. Asimismo, no corresponde que esta Subdirección evalúe los demás requisitos de forma establecidos en la causal a) del artículo 77 de "el Reglamento", señalados en el considerando que antecede. No obstante ello, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado en relación al área que no viene siendo evaluada en el Expediente N° 194-2017/SBNSDAPE, sobre primera inscripción de dominio a favor del Estado.

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 de 2017, el Informe de Brigada N° 812-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 569-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MANOS CRIOLLAS S.A.**, representado por Arquipo Trujillo Vargas, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 8.0.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> Artículo 48°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

