



## **RESOLUCIÓN N° 822-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 931-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **NICERATA ZENAIDA ESPINOZA ACENCIOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 720,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 01 de la Mz. J1 del Sector Comercial de la Asociación de Proyectos Múltiples Agropecuarios Cinco Cruces Jahuay de la zona Bio Huerto – Pampa de Jahuay, Km 169.5 de la carretera Panamericana Sur, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 21111443 de la Oficina registral de Cañete, en adelante “el predio”; y,

**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 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, (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de septiembre de 2018 (S.I. N° 35311-2018), **NICERATA ZENAIDA ESPINOZA ACENCIOS**, en adelante “la administrada”, peticiona la venta directa de “el predio”, en virtud del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** memoria descriptiva suscrita en septiembre de 2018 por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 4); y, **c)** plano perimétrico – ubicación suscrito en septiembre de 2018 por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 6).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, 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.



6. 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 1111-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2018 (fojas 16) mediante el cual se concluye que, "el predio" se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Agricultura en la Partida Registral N° 21111443 de la Oficina registral de Cañete (fojas 17), sin embargo mediante la Resolución Ministerial N° 302-2018-MINAGRI del 17 de julio de 2018 del citado Ministerio se aprobó, entre otros, la transferencia de dominio a favor del Gobierno Regional de Lima (fojas 24), la cual se encuentra pendiente de inscripción registral.

9. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado determinado que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente en virtud de la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, debiéndose además disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.



10. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal b) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 1209-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0965-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 822-2018/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **NICERATA ZENAIDA ESPINOZA ACENCIOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo considerando de la presente resolución.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente 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