

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 926-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 838-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ESAU CALDERÓN CRISTÓBAL**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 261,30 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, 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 4 de septiembre de 2018 (S.I. N° 32544-2018), Esaul Calderón Cristóbal, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” en virtud del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple de la partida registral N° P02228602 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este (fojas 4 a 8); **c)** copia simple de la cuponera de pago del impuesto predial y arbitrios emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho correspondiente al periodo 2017 (fojas 9 y 10); **d)** copia simple de los recibos de caja N° 0002635030, N° 0002971129, N° 0002971130 y N° 0002971153 emitidos y cancelados ante la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 11 a 22); **e)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 563-2017-SGOPHU-GDU/MDSJL emitida por la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas el 24 de octubre de 2017 (fojas 23); **f)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” suscrito por el ingeniero civil Carlos Humberto Vásquez Contreras el 4 de septiembre de 2017 (fojas 28 a 31); **g)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” suscrito por el ingeniero civil Carlos Humberto Vásquez Contreras en septiembre de 2017 (fojas 32); **h)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” suscrito por el ingeniero civil Carlos Humberto Vásquez Contreras en septiembre de 2017 (fojas 33); **i)** plano perimétrico correspondiente a “el



predio" suscrito por el ingeniero civil Carlos Humberto Vásquez Contreras en junio de 2017 (fojas 34); y, j) información en digital (fojas 35).

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, 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

6. 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.



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, 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.



9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1196-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018 (fojas 36), según el cual se determinó respecto de "el predio" que se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE, en la partida registral N° P02228602 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 37).

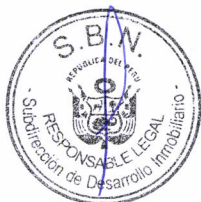
10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, se puede determinar que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "el administrado", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 926-2018/SBN-DGPE-SDDI**



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° 1297-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1084 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ESAUL CALDERÓN CRISTOBAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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