

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 282-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de marzo de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 256-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ MORGAN MORANTE OLAECHEA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 35 622,83 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parcela "P", proyecto Nuevo Pachacutec, distrito de Ventanilla, provincia Constitucional de Callao; en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, (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 5 de marzo de 2019 (S.I. N° 06973-2019), José Morgan Morante Olaechea (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" al amparo de los artículos 74°, 75° y 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** declaración jurada suscrita por "el administrado" el 4 de marzo de 2019 (fojas 3); **b)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 4); **c)** certificado catastral expedido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° IX Sede Lima (fojas 5); **d)** pagos de arbitrios e impuestos prediales de los años 2004 al 2010 y del 2016 al 2018 (fojas 6 al 19); **e)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Saúl Prieto Ferrer (fojas 20); **f)** copia informativa de la Parcela P, con Código de Predio N° P52008160, distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, expedido el 25 de octubre de 2011 (fojas 21); **g)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Saúl Prieto Ferrer en febrero del 2012 (fojas 23);



h) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Saúl Prieto Ferrer en enero del 2012 (fojas 23); y, i) plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Saúl Prieto Ferrer en octubre de 2008 (fojas 26).

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, 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.

7. 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.

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, mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-Vivienda del 2 de diciembre de 2016, se resolvió declarar concluido el proceso de efectivación de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao, mediante el cual, es competente para **inmatricular, administrar y adjudicar** los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización"<sup>1</sup>, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales". A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de "la Ley", concordado con el artículo 32° de "el Reglamento".

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 294-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2019 (fojas 27), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) 25 457,32 m<sup>2</sup> (71.46%) se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P52008160 del Registro Predial Urbano (fojas 29),

<sup>1</sup> Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 282-2019/SBN-DGPE-SDDI**

identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 55623 (fojas 17); ii) 2 446,15 m<sup>2</sup> (6,87%) se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P52013439 del Registro Predial Urbano (fojas 34), el cual no se encuentra registrado en el SINABIP (fojas 34); y, iii) 7 719,36 m<sup>2</sup> (21,67%) se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida Registral N° P52014036 del Registro Predial Urbano, sin registro en el SINABIP (fojas 36).



**11.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se puede determinar que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, por tanto no constituye un bien del Estado de carácter y alcance nacional ni se encuentra comprendido en algún proyecto de interés nacional, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" deviene en improcedente de conformidad con la normativa glosada en el sexto y noveno considerando de la presente resolución, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

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° 326-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0358 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo del 2019.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JOSE MORGAN MORANTE OLAECHEA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
POI 20.1.1.8



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