

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 282-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de mayo de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 015-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULIO CASTRO CRISTOBAL** y **TERESA ISLA OLIVERA DE CASTRO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 78,70 m<sup>2</sup>, ubicado en la parte posterior del lote 1-A – 1A' de la manzana F4 de la avenida Lima N° 494, urbanización Caja Agua, 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 - 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") y 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 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 5 de enero de 2018 (S.I. N° 00384-2018) **JULIO CASTRO CRISTOBAL** y **TERESA ISLA OLIVERA DE CASTRO** (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por SUNARP, el 23 de noviembre de 2017 (foja 3); **b)** memoria descriptiva de "el predio", suscrito por el arquitecto Ernesto Parodi Gonzales del 27 de octubre de 2017 (foja 5); **c)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Ernesto Parodi Gonzales, de junio de 2017 (foja 8); **d)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Ernesto Parodi Gonzales, de setiembre de 2017 (foja 9); **e)** copia certificada de la partida registral P02233295 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (foja 10); **f)** copia simple del documento nacional de identidad



de "los administrados" (foja 16); **g**) copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2017, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (foja 18); y, **h**) copia simple de los recibos de pago, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, con sello de cancelación del 15 de diciembre de 2017 (foja 21).

4. Que, el 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, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

6. 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 de 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 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

7. Que, de la evaluación de la documentación técnica, el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado", así como de los antecedentes registrales, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 427-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2018 (foja 23) mediante el cual se concluye, que "el predio" recae en el ámbito de mayor extensión denominado Urbanización Caja de Agua, inscrito en la partida registral N° P02159341 a favor de ENACE S/D – Predio Matriz, lotizado por COFOPRI (foja 25). Cabe señalar que el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por "los administrados" (foja 3) confirma lo señalado en el Informe indicado.

8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el quinto considerando de la presente resolución, debiéndose disponer el archivo definitivo de éste 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, el Informe de Brigada N° 496-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 313-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 282-2018/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JULIO CASTRO CRISTOBAL** y **TERESA ISLA OLIVERA DE CASTRO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

P.O.I.N° 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