

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 823-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 05 de septiembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 740-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **BEATRÍZ ANGÉLICA TABER CAMPOS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 100 000,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Ica, provincia y departamento de Ica, en adelante "el predio", y.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 12 de julio de 2019 (S.I. N° 23353-2019), **BEATRÍZ ANGÉLICA TABER CAMPOS** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" no precisando causal a la que se acoge (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico suscritos por el ingeniero civil Pool Nalvarte León en febrero de 2019



(fojas 4); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Ica (fojas 8); **5)** copia simple de la memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico suscrito por el ingeniero civil Pool Nalvarte León en febrero de 2019 (fojas 13); **7)** copia simple de la Carta N°. 0685-2019-GDU-MPI emitida por la Municipalidad Provincial de Ica el 25 de abril de 2019 (fojas 14); y, **8)** copia simple del informe N° 01537-2019/SGOPC/GDU/MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ica el 23 de abril de 2019 (fojas 15).



**4.** Que, el presente procedimiento administrativo 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”); en tal sentido, los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

**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, 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 (...).*



**7.** Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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.

**8.** Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada” se emitió el Informe Preliminar N°. 940-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2019 (fojas 16), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra en ámbito donde no se tiene información gráfica de predios inscritos; **ii)** se superpone



## **RESOLUCIÓN N° 823-2019/SBN-DGPE-SDDI**

totalmente con la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas, aprobado mediante Resolución Presidencial N°. 020-2016-SERNANP del 29 de enero de 2016; **iii)** se ubica fuera de zona urbana según Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica, aprobado con Ordenanza Municipal N°. 017-2003-MPI del 19 de junio de 2003, además conforme a la Carta N°. 0685-2019-GDU-MPI de fecha 25 de abril de 2019 el predio no se encuentra dentro de la zona urbana, ni de expansión urbana.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>o</sup> de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el quinto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud.

10. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

11. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volver a presentar su solicitud de venta directa, “el administrado” deberá considerar lo señalado por el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, a través del Oficio N°. 601-2016-SERNANP-J<sup>2</sup> del 15 de noviembre del 2016 (S.I N°. 31903-2016) (fojas 23), en el que indicó, que si bien la venta directa de un predio que se superpone con Zonas de Amortiguamiento no está sujeta a limitaciones o restricciones, tanto la SBN como la SUNARP deberán considerar la naturaleza jurídica y condición especial de dichas zonas, tomando en cuenta que las actividades que se realicen en ellas no deben poner en riesgo el cumplimiento de los objetivos y fines para los que fue creada el área Natural Protegida; tal es así que, para la ejecución de cualquier actividad, proyecto y/o habilitación de infraestructura en dichos predios se requieren de la Opinión Técnica Previa Favorable por parte del SERNANP, la misma que establecerá las limitaciones y restricciones específicas para la ejecución y desarrollo de las actividades que se superpongan con dichas áreas.

**1 Artículo 48°.-**

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

<sup>2</sup> Emitido en atención a la consulta formulado por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, a través del Oficio n°. 2232-2016/SBN-DGPE-SDDI, la misma que forma parte del Exp. n°. 768-2015/SBNSDDI.





De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1038-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1005-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BEATRÍZ ANGÉLICA TABER CAMPOS**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.



**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I.N° 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