

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 527-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 692-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **RICARDO YAPUR NAKHOUL** y **ANA VIVIANA ECHEVARRÍA PAZOS DE YAPUR**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 640,80 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, 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"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 12 de junio de 2018 (S.I. N° 21800-2018), Ricardo Yapur Nakhoul y Ana Viviana Echevarria Pazos de Yapur (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio. Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de sus DNI (fojas 3 y 4); **b)** copia de comprobantes de pago de impuesto predial y arbitrios emitida por la Municipalidad Distrital de Mala el 28 de febrero de 2018 (fojas 5 y 6); **c)** copia fedateada de plano de ubicación y localización (fojas 7); **d)** copia fedateada de plano perimétrico-ubicación (fojas 8); **e)** copia fedateada de la Resolución Gerencial N° 056-2018-GDU/MDM emitida por la Municipalidad Distrital de Mala el 1 de febrero de 2018 (fojas 9 y 10); **f)** memoria descriptiva emitida el 1 de febrero de 2018, visada por la Municipalidad Distrital de Mala (fojas 11); **g)** certificado literal de la partida N° P17014030 del Registro de Predios de Lima (fojas 12 y 13); **h)** copia de partida de matrimonio emitida por el Registro del Estado Civil del Concejo Distrital de San Isidro el 25 de junio de 1982 (fojas 14); **i)** copia fedateada de la Resolución Gerencial N° 060-2018-GDU/MDM emitida por la Municipalidad Distrital de Mala el 1 de febrero de 2018 (fojas 15); y, **j)** copia fedateada



de la constancia de posesión N° 017-2018-SGC/GDU/MDM emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Mala el 1 de febrero de 2018 (fojas 16); **k)** copia fedateada de la resolución gerencial N° 055-2018-GDU/MDM emitida por la Municipalidad Distrital de Mala el 1 de febrero de 2018 (fojas 17); **l)** copia fedateada del certificado negativo de catastro N° 018-2018-SGC/GDU/MDM emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Mala el 1 de febrero de 2018 (fojas 18); **m)** copia fedateada de la constancia de no adeudo emitida por la Municipalidad Distrital de Mala el 29 de noviembre de 2017 (fojas 19); **n)** copia fedateada del testimonio de compra venta otorgado por Patricia Teresa Controni Figari a favor de "los administrados" (fojas 20 al 26); **ñ)** copia certificada del acta de verificación de colindantes emitida por la Sub Gerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de Mala el 16 de febrero de 2018 (fojas 27); **o)** copia de DNI de Rivera Soriano Giomar, Mesinas Chiabra Victor y Pancorvo Sánchez Augusto (fojas 28 al 30); **p)** copia del certificado de posesión emitida por la Agencia Municipal de Bujama Baja-Mala el 16 de junio de 1999 (fojas 31).



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, 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 complementa 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, 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 776-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2018 (fojas 32 y 33) el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** no se identifica ninguna propiedad estatal, ni se encuentra registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), asimismo se encuentra dentro de una zona donde no se cuenta con información registral; **ii)** se encontraría afectado totalmente por la Zona de Dominio Restringido, sin embargo no se cuenta con la línea de alta marea (en adelante, "LAM") emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante, "DICAPI") y; **iii)** no se tiene información de zonificación en el ámbito donde se encuentra "el predio".

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 527-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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 Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>1</sup> de "el Reglamento", concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", conforme a sus atribuciones.

10. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, de lograrse la inscripción de "el predio" a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; y de volver a presentar su solicitud "los administrados", se deberá contar con la "LAM" emitido por la "DICAPI" a fin de determinar la ubicación exacta de "el predio" en relación a la zona de dominio restringido que pudiera comprender.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 867-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 613-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **RICARDO YAPUR NAKHOUL** y **ANA VIVIANA ECHEVARRIA PAZOS DE YAPUR**, en virtud de los argumentos 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



**ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ**  
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>1</sup> 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 (...)

