

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0714-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 773-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ISIDORO IRÓN VELÁSQUEZ CANO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 275,80 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 30 de mayo del 2023 (S.I. N° 13736-2023) **ISIDORO IRÓN VELÁSQUEZ CANO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando que se encuentra en posesión desde el año 2014 (fojas 25). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** declaración jurada (fojas 5); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ica el 4 de octubre del 2022 (fojas 6); **c)** memoria descriptiva (fojas 12); **d)** certificados emitidos por la Municipalidad distrital de Santiago (fojas 13); **e)** plano de ubicación y localización (fojas 15); **f)** certificado de posesión emitida por la Asociación de Vivienda Centro Poblado Comunidad de Arrieros de las Parroquias de "Anan Santa Ana y Luren" el 7 de agosto del 2017 (fojas 16); y, **g)** declaración jurada de impuesto predial (PU) del año 2022 emitida por la Municipalidad distrital de Santiago (fojas 24).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0810-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio del 2023 (fojas 27), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Recae totalmente en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la partida registral N° 11015248 del Registro de Predios de la Oficina Registra de Ica, con CUS N° 143062.
- ii) De la revisión del Plano de Zonificación de Usos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Ica (2020-2030), elaborado por el MVCS, publicado en la web, se tiene que “el predio” presenta zonificación ZA: Zona Agrícola.

10. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes se ha determinado que “el predio” se encuentra en ámbito inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural; en tal sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este predio, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto considerando de la presente Resolución, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

11. Que, sin perjuicio, es pertinente mencionar que mediante el artículo 1° de la Resolución Ministerial N° 181-2016-MINAGRI emitida el 3 de mayo de 2016 por el Ministerio de Agricultura y Riego (hoy MIDAGRI), resolvió que el MINAGRI asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional indistintamente a nombre de quien se encuentra inscrito, entre otros de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en el registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, adquiridos por su sector, en representación del Estado en aplicación del Decreto Ley N.° 17716 y el Decreto Legislativo N.° 653.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no

corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0728-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0810-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ISIDORO IRÓN VELÁSQUEZ CANO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO. -** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I. 18.1.1.8

**PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**