



## RESOLUCIÓN N° 1128-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de noviembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 075-2019/SBNSDDI, que contiene el escrito de **DESISTIMIENTO** presentado por **FELICIANA CANCHARI DE REYES**, al petitorio de la **VENTA DIRECTA** respecto al predio de 0,1919 ha, ubicado en la avenida Ferrocarril s/n, parte de la Parcela "B3A", de la Parcelación "Las Huertas de Pachacamac" - Pampas de Limay, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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, 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 7 de enero de 2019 (S.I. N° 00434-2019), Feliciano Canchari de Reyes (en adelante "la administrada"), peticona la compra venta de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento", sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presentó, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de una autorización otorgada por Pelagia Cabanillas Oliva a favor de Feliciano Canchari el 2 de septiembre de 2003 (fojas 7); **2)** copia simple del certificado de supervivencia suscrito por el comisario PNP Luis Huertas el 17 de octubre de 2003 (fojas 8); **3)** copia simple de un voucher N° 8475560 - M emitido por el Banco de la Nación (fojas 9); **4)** copia simple del documento denominado "permiso para pasar una calle" del 20 de noviembre de 2005 (fojas 10); **5)** copia simple de la solicitud de certificado de zonificación presentado ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 24 de abril de 2006 (fojas 11); **6)** copia simple de la constancia de zonificación N° 017/2006 emitida por el Gerente de Desarrollo Urbano de la



Municipalidad Distrital de Pachacamac el 8 de mayo de 2006 (fojas 12); **7)** copia simple del plano parcial de zonificación elaborado por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 13); **8)** copia simple de la solicitud de inspección ocular presentada ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 24 de abril de 2006 (fojas 14); **9)** copia simple del oficio N° 060-2006-MDP/GDURMA emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 12 de mayo de 2006 (fojas 15); **10)** copia simple de la declaración jurada suscrita por Feliciano Canchari de Reyes el 9 de mayo de 2006 (fojas 16); **11)** copia simple de la solicitud de constancia de posesión presentada ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 9 de mayo de 2006 (fojas 17); **12)** copias simples de los comprobantes de pago N° 0153141 y N° 0154335 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 18 y 19); **13)** copia simple de la constancia de posesión municipal N° 000388-A emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 24 de mayo de 2006 (fojas 20); **14)** copia simple del certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad emitida por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 26 de mayo de 2007 (fojas 21); **15)** copia simple del recibo N° 132 emitido por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 19 de julio de 2007 (fojas 22); **16)** copia simple del Oficio N° 446-2007-G.P. emitido por el Gobernador del Distrito de Pachacamac Carlos Ore Martínez el 13 de julio de 2007 (fojas 24); **17)** copia simple de la solicitud de inscripción en el padrón de contribuyentes presentada ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 17 de diciembre de 2007 (fojas 25); **18)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 0199-2008-MDP/GR emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 6 de mayo de 2008 (fojas 26), **19)** copia simple de la constancia de registro de contribuyente N° 011-2014-MDP-GR-UAT emitida por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 4 de junio de 2014 (fojas 27); **20)** copia simple de la solicitud de adjudicación en compra venta presentada por Feliciano Canchari de Reyes ante la SBN el 18 de agosto de 2008 (S.I. N° 12257-2008) (fojas 28 a 30); **21)** copia simple del Oficio N° 8187-2008/SBN-GO-JAD emitido por la Jefatura de Adjudicaciones de la SBN el 1 de septiembre de 2008 (fojas 31 y 32); **22)** copia simple del Oficio N° 10095-2008/SBN-GO-JAD emitido por la Jefatura de Adjudicaciones de la SBN el 16 de octubre de 2008 (fojas 33); **23)** copia simple del escrito presentado el 3 de noviembre de 2008 (fojas 34); **24)** copia simple del Oficio N° 11379-2008/SBN-GO-JAD emitido por la Jefatura de Adjudicaciones de la SBN el 17 de noviembre de 2008 (fojas 35); **25)** copia simple de la Partida Registral N° 11955838 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (fojas 36); **26)** copia simple del escrito presentado el 20 de octubre de 2011 (S.I. N° 17780-2011) (fojas 37); **27)** copia simple del Oficio N° 11310-2011/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2011 (fojas 38 y 39); **28)** copia simple de 25 comprobantes de pago, estados de cuenta de arbitrios municipales de 2009 e impuesto predial del 2010, 2012 y 2013 y declaración jurada de impuesto predial del 2012 (HR) emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 40 al 59); **29)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo, impuesto predial, arbitrios municipales del 2017 emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 60 a 62); **30)** copia simple de un voucher cancelado ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 21 de febrero de 2017 (fojas 63); **31)** copia simple de dos consolidados de deuda tributaria emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 64); **32)** copia simple de tres vouchers de cancelación emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (65 y 67); **33)** copias simples de la declaración jurada de autoavaluo, impuesto predial, arbitrios municipales del 2018 (fojas 68 a 70); **34)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima el 14 de diciembre de 2018 (fojas 71 a 73); **35)** plano perimétrico - ubicación suscrito por el ingeniero civil José Ynosente Figueroa Terrones en noviembre de 2018 (fojas 74); **36)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil José Ynosente Figueroa Terrones en noviembre de 2018 (fojas 75 a 77); y **37)** copia simple de ocho (8) fotografías (fojas 78 a 81).



**4.** Que, 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.



## **RESOLUCIÓN N° 1128-2019/SBN-DGPE-SDDI**

5. Que, el procedimiento venta directa 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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").

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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, 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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 534-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2019 (fojas 82), concluyendo respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12670744 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** según imágenes satelitales de Google Earth, se observa que paso de ser uno en ámbito rustico – eriazos a uno en zona de expansión urbana, el 22 de junio de 2002 se observa ocupación incipiente, 26 de diciembre de 2006 se visualiza delimitación y desarrollo de cultivos; y, **iii)** tiene zonificación PTP – Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, según el Plano de Zonificación de los distritos de Pachacamac y Lurín aprobado con Ordenanza N° 1146-MML, el cual resulta incompatible con el uso que le viene dando "la administrada".

9. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2019 (S.I. N° 27699-2019) (fojas 93), "la administrada" solicita la devolución de toda la documentación adjuntada a su solicitud de venta directa presentada el 7 de enero de 2019 (S.I. N° 00434-2019); asimismo, mediante



Carta Poder presentada el 24 de octubre de 2019 (S.I. N° 34873-2019) (fojas 94) autoriza a Carmen Virginia Burgos Horna a recoger los documentos solicitados.

10. Que, a fin de dar atención al requerimiento de "la administrada", esta Subdirección mediante Oficio N° 4065-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 96), le solicita que precise si se desistirá del procedimiento signado con Exp. N° 075-2019/SBNSDDI, toda vez que esta solicitando la devolución de la documentación adjuntada a su solicitud de venta directa, otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para cumplir con lo solicitado, bajo apercibimiento de continuar con el procedimiento de venta directa de conformidad con los señalado en el inciso 143.4 del artículo 143° Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444").

11. Que, "el Oficio" fue notificado el 7 de noviembre de 2019 de forma directa en las instalaciones de esta Superintendencia a Carmen Virginia Burgos Horna; y, mediante escrito presentado el 7 de noviembre de 2019 (S.I. N° 36097-2019) "la administrada" se desiste del procedimiento de venta directa respecto de "el predio".

12. Que, el numeral 197.1 del artículo 197° del "TUO de la Ley N° 27444", define al desistimiento como una de las formas de conclusión del procedimiento administrativo. Empero, es necesario acotar que, si bien a través de esta figura se pone fin al procedimiento administrativo, a diferencia de una resolución que se pronuncia sobre el fondo del asunto, el desistimiento no contiene una decisión sobre el fondo de la cuestión planteada.

13. Que, el numeral 200.1 del artículo 200° del "TUO de la Ley N° 27444", prescribe que *"el desistimiento del procedimiento importará la culminación del mismo, pero no impedirá que posteriormente vuelva a plantearse igual pretensión en otro procedimiento. Asimismo, respecto a la oportunidad de presentación y forma del desistimiento"*, el numeral 200.4) de la indicada norma procedimental, señala que podrá hacerse por cualquier medio que permita su constancia y señalando su contenido y alcance, debiendo señalarse expresamente si se trata de un desistimiento de la pretensión o del procedimiento, de no precisarse se considerará que se trata de un desistimiento del procedimiento.

14. Que, el numeral 200.5 del artículo 200° del "TUO de la Ley N° 27444", prescribe que el desistimiento del procedimiento se podrá realizar en cualquier momento antes de que se notifique la resolución final de la instancia.

15. Que, en ese sentido, al no haberse emitido la resolución definitiva, corresponde aceptar el desistimiento del procedimiento administrativo formulado por "la administrada", disponiéndose el archivo definitivo correspondiente; sin perjuicio de que posteriormente vuelva a plantear igual pretensión en otro procedimiento, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo de la presente resolución.

16. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en 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, 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°1323-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N°1364-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2019.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1128-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Aceptar el **DESISTIMIENTO** presentado por **FELICIANA CANCHARI DE REYES**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión para que una vez consentida la presente resolución, realice las labores de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

**Regístrese, y comuníquese.**  
P.O.I. 20.1.1.15



*Maria del Pilar Pineda Flores*

**ABGG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES