



## **RESOLUCIÓN N° 610-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 09 de julio de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 243-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **WALTER EUGENIO TIRADO MAMANI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2,527.94 m<sup>2</sup> ubicado por el noreste con el Pueblo Tradicional Pachacamac y a 460 metros aproximado del Jr. Ferrocarril, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida N° 12677615 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con C.U.S. N° 55012, 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”), 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 3 de abril de 2013 (S.I. N° 05555- 2013), Walter Eugenio Tirado Mamani (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para lo cual adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 8); **2)** copia simple del contrato privado de transferencia de Posesión del 14 de junio del 2007 (fojas 11), **3)** copia simple del certificado domiciliario de setiembre de 2006 suscrito por el Secretario Judicial del Juzgado de Paz de Pachacamac a favor de Wilmer Baldera Chiroque de setiembre del 2006 (fojas 12); **4)** copia simple de la Constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 26 de julio de 2004 (fojas 15); **5)** copia simple del Impuesto predial del 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005 a favor de Wilmer Baldera Chiroque cancelados el 22 de julio de 2005 (fojas 16-22); **6)** Fotografías de “el predio” (fojas 24 y 25);y, **7)** plano de parcelación PA-1 de setiembre de 2009 (fojas 27).





4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

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, 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.

8. Que, en ese sentido, esta Subdirección evalúa en primer orden que sea de titularidad del Estado; 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.

9. Que, mediante Informe Preliminar N° 387-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2015 (fojas 44) se evaluó la documentación remitida por el administrado” determinando respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra Inscrito en la Partida Registral N° 12677615 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado, identificado con Código Único SINABIP (CUS) N° 55012; **ii)** no se visualiza áreas naturales protegidas, restos arqueológicos; **iii)** se encuentra inmerso totalmente dentro de los límites de los derechos mineros inscritos Unión Andina de Cementos SAA-UNACEM; y, **iv)** el 45.49% del área se encuentra ubicado en la jurisdicción de Pachacamac de acuerdo con la Ordenanza N° 1146 MML, con zonificación PTE – Zona de Protección y Tratamiento Especial; y, el 54.51 % se ubica en la jurisdicción de Villa María del Triunfo de acuerdo con la Ordenanza N° 1084 MML, con zonificación PTP – Zona de Protección y Tratamiento Paisajista.

10. Que, mediante escrito presentado el 30 de octubre de 2015 (S.I. N° 25608-2015), “el administrado” modifica su petitorio en el extremo de la causal de venta directa, solicitándola en virtud de la causal d) del Artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 37).







## RESOLUCIÓN N° 610-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, el 7 de enero del 2016, se realizó la inspección técnica a “el predio” (Ficha Técnica N° 0017-2016/SBN-DGPE-SDDI) verificándose que aproximadamente el 70% de “el predio” se encontraba cercado con un muro de ladrillos de altura considerable, por dentro se advirtió un hangar construido con columnas y vigas de concreto, siendo ocupado por persona distinta a “el administrado”. Asimismo, el área remanente de aproximadamente el 30% de “el predio” se encontraba ocupado por “el administrado”, dejándose constancia de la existencia de un taller de carpintería y de áreas libres residuales. Finalmente se establece que con respecto a servicios básicos, solo cuenta con Electrificación (fojas 38).

12. Que, habiéndose determinado que “el predio” es de titularidad del Estado de dominio privado y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 1772-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto del 2018 (en adelante “el Oficio”) se solicitó a “el administrado” que, reformule el área materia de venta, presentando para ello nueva documentación técnica; asimismo, se le informó que sobre “el predio” recaen concesiones mineras cuyo titular es Unión Andina SAA-UNACEM.SAA. En este sentido, se le otorgó el plazo de quince (15) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de la notificación del mismo, para subsanar la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y proceder con su archivamiento.

13. Que, es conveniente precisar que el “Oficio” fue diligenciado mediante notificación personal al señor José Tirado Arias, en representación de “el administrado”, el 7 de agosto de 2018, en las instalaciones de esta Superintendencia; razón por la cual se tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Asimismo, debe indicarse que el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del último oficio notificado, para que subsane la observación advertida, **venció el 29 de agosto de 2018**

14. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no ha cumplido con presentar documento alguno con el cual subsane la observación realizada dentro del plazo otorgado, lo cual se evidencia del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles el pedido de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. 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 b) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

<sup>1</sup> Plazo y contenido para efectuar la notificación

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



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, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017 y el Informe Técnico Legal N° 768-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2019

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **WALTER EUGENIO TIRADO MAMANI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.  
P.O.I.: 20.1.1



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES