

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 246-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de abril de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 1307-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JESÚS COÑES NACCHA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 722,70 m<sup>2</sup> situado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12677606 de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro **CUS N° 55002**, 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 2 de diciembre de 2014 (S.I. N° 26597-2014), Jesús Coñes Naccha (en adelante “el Administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: 1) *Copia de Partida Registral N° 12677606 (fojas 6)*; 2) *Copia certificada de Inspección Judicial suscrita por la jueza de paz de Pachacamac y certificada por la notaria María del Carmen Chuquiure (fojas 7-12)*; 3) *Copia certificada de la Constancia de Posesión N° 0670 suscrita por el Gerente de Desarrollo Urbano, Rural y Medio Ambiente y certificado por la notaria María del Carmen Chuquiure (fojas 13)*; 4) *Copia certificada del Certificado de Posesión suscrito por el presidente de la asociación y certificado por la notaria María del Carmen Chuquiure (fojas 14)*; 5) *Certificado Jurisdicción N° 0015-2009-MDP-GDVR de la Municipalidad Distrital de*



Pachacamac suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad de Pachacamac y certificado por la notaria María del Carmen Chuquiure (fojas 15); 6) Copia certificada de la Constancia N° 0029-2009 del 29 de enero de 2009 suscrito por el Gerente de Rentas y certificado por la notaria María del Carmen Chuquiure (fojas 17); 7) Copia certificada de la Constancia de Supervivencia expedida por el Ministerio del Interior suscrita por el Gobernador del Distrito de Pachacamac y certificada por la notaria María del Carmen Chuquiure. (fojas 18); 8) Copia certificada de la Hoja de Resumen del Impuesto Predial de la Municipalidad Distrital de Pachacamac certificada por la notaria María del Carmen Chuquiure (fojas 19 al 32); 9) Copia simple del Memorial suscrito por la Asociación de Industriales Las Huertas de Pachacamac suscrito por los socios de la asociación (fojas 33-35); 10) Copia certificada de Constancia de Zonificación N° 0078-2014-MDP/GDUR suscrita por el Sub-gerente de la Municipalidad Distrital de Pachacamac y certificado por la notaria María del Carmen Chuquiure (fojas 36); 11) Copia certificada de la Constancia de Registro de Contribuyente N° 032-2014-MDP-GR-UAT suscrita por el Sub-Gerente de Administración Tributaria y certificado por la notaria María del Carmen Chuquiure (fojas 38); 12) Copia simple del documento dirigido a la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales suscrito por Jesús Coñes Ñaccha (fojas 39-46); 13) Copia simple de Valuación Comercial suscrito por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú (fojas 47-55); 14) Memoria Descriptiva- Parcela N° 7ª-MZ. D suscrito por el Ingeniero Agrónomo Roberto Castillo Cruz (fojas 56)



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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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 la Directiva N° 006-2014/SBN).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que 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".

6. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.



7. Que, 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "Directiva", y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, en relación a la libre disponibilidad del predio, de la revisión en el Sistema Integrado Documentario y del Registro de SINABIP, no se evidencia la existencia de procesos judiciales vigentes, asimismo, "el predio", comparado en las bases gráficas referenciales de consulta, no se visualiza en superposición con comunidades campesinas, áreas naturales protegidas ni restos arqueológicos, sin embargo,



## **RESOLUCIÓN N° 246-2018/SBN-DGPE-SDDI**

gráficamente comparado con la base del INGEMMET, se halla dentro de la concesión minera identificada con código 010226296, denominado THABER III. Cabe señalar que el predio se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12677606 del Registro de Predios de Lima, ubicado en distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, lo cual consta también en el Certificado de Jurisdicción N° 0015-2009-MDPS-GDUR de fecha 21/01/2009.

10. Que, mediante Oficio N° 688-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2015, se comunicó "al administrado" que se evidencia que en la Partida Registral N° 12677606 del Registro de Predios de Lima, obra inscrito "el predio" en la Parcela JCÑ, ubicado en la Zona denominada "Las Huertas de Pampa de Limay", al noreste de Pachacamac y a 300m aprox. del Jr. Ferrocarril – Pachacamac, toda vez que los documentos administrativos que acompañan su solicitud versan sobre la Parcela 7A Mz. D, Sector Los Huertos de Pampas de Limay, Distrito de Pachacamac, Provincia y departamento de Lima; lo cual fue aclarado por "el administrado" con el escrito presentado el 14 de abril de 2017 (S.I. N° 08435-2017).

11. Que, especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el 02 de noviembre de 2017, realizaron la inspección a "el predio", la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0314-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2017, constatándose lo siguiente:

"(...)

1. Se ha inspeccionado un terreno de 2722.70 m<sup>2</sup>, situado en un entorno en proceso de ocupación con fines de vivienda y otros (granjas, talleres, depósitos, etc.), que cuenta con accesos afirmados y conexiones eléctricas públicas. La topografía corresponde a una ladera de suave a regular pendiente.

2. El predio se encuentra cercado por el norte y este, con material precario y las paredes de ladrillo de las edificaciones existentes en su interior; por el oeste, está delimitado por una depresión de fuerte pendiente; sin embargo, por el frente sur, que constituye el ingreso principal al predio, se observa que no se encuentra totalmente cercado, apreciándose una sección de aproximadamente 9,00 m (ingreso principal) que se encuentra libre, permitiendo el libre acceso de terceros. Según lo expuesto, no existe restricción de acceso al predio.

3. En relación a la actividad, dentro del predio se aprecian edificaciones menores de material noble y otros de material precario, destinados en mayor parte a vivienda y otro tipo de depósito o taller, los cuales, con las áreas de circulación interna exceden el 50 % del área del predio. En el predio se verificó la posesión de Jesús Coñes Ñaccha."

12. Qué, mediante el Informe de Brigada N° 051-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018 (en adelante "el informe") se realizó la calificación sustancial de la solicitud de venta directa establecida en el literal d) del artículo 77° Reglamento de la Ley N° 29151 de cual se desprende que ha quedado acreditado documentalmente una antigüedad



mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010. Por otro lado, en relación a la delimitación de "el predio", realizada la inspección técnica el 02 de noviembre de 2017 detallada en la Ficha Técnica N° 0314-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2017, se determinó que el predio se encuentra cercado por el norte y este, con material precario y las paredes de ladrillo de las edificaciones existentes en su interior; por el oeste, está delimitado por una depresión de fuerte pendiente; sin embargo, por el frente sur, que constituye el ingreso principal al predio, se observa que no se encuentra totalmente cercado, apreciándose una sección de aproximadamente 9,00 m, que se encuentra libre, permitiendo el libre acceso de terceros. Por lo expuesto, "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, no existiendo restricción de acceso al mismo.

13. Que, de conformidad con "el informe", no obstante haber acreditado "el administrado" documentalmente, la antigüedad mayor a 5 (cinco) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, quedó demostrado que no cumplió con delimitar "el predio" en su totalidad de forma tal que restrinja el acceso de terceros; al respecto, siendo que los requisitos que señala el literal d) del artículo 77° de el "Reglamento", deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, en el presente caso, al no cumplirse uno de los requisitos de la causal, debe declararse improcedente la solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y el Informe Técnico Legal N° 055-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JESUS COÑES ÑACCHA** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. 8..2.1.



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