

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 292-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de mayo de 2018

**VISTO:**



El Expediente N° 476-2013/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **SEGUNDO MARCIANO TIRADO MAMANI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 705,61 m<sup>2</sup>, ubicado en la Parcela 2B, Mz I - Sector Las Huertas de Pampa Limay, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12677628, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; en adelante, “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**




1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), 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 estatales 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 los escritos presentados con fechas 08 y 23 de agosto de 2011 (S.I N° 13298-2011 y N° 14321-2011), el señor Segundo Marciano Tirado Mamani (en adelante “el administrado”) solicitó la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntó - entre otros - las copias certificadas de los siguientes documentos: **1)** plano de ubicación y perimétrico visado por el Ministerio de Agricultura (fojas 43); **2)** Constancia de Posesión Municipal N° 000039-A de fecha 07 de setiembre de 2005, emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 44); **3)** Constancia N° 00087-2006 de fecha 19 de octubre de 2006, emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 45); **4)** Recibos de pagos a la

Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 46 a 77); **5)** plano de ubicación y perimétrico (fojas 78); **6)** memoria descriptiva parcela N° 2-B Mz "I" (fojas 79); **7)** Certificado Jurisdicción N° 0038-2009-MDP-GDUR de fecha 10 de marzo de 2009, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 80); **8)** Constancia de Supervivencia de fecha 13 de junio de 2007, emitida por la Gobernación del Distrito de Pachacamac (fojas 81); **9)** Certificado Domiciliario de fecha 20 de septiembre de 2006, emitida por el Juzgado de Paz de Pachacamac (fojas 82); y, **10)** Partida Registral N° 12677628 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 83).




**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento", desarrollado por la "Directiva N° 003-2011/SBN", derogada 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN") y 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, mediante Oficio N° 10954-2011/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2011 (fojas 85), se comunicó la procedencia de la solicitud de venta directa presentada por "el administrado" al amparo de la derogada "Directiva N° 003-2011/SBN", concluyéndose sobre la misma, lo siguiente: **i)** se encuentra enmarcada en lo señalado en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; y, **ii)** es factible dar inicio al trámite de adjudicación en venta directa a favor de "el administrado".

**6.** Que, mediante escrito presentado con fecha 03 de abril de 2013 (S.I N° 0554-2013), "el administrado" reiteró su pedido de venta directa y, además, presentó principalmente la siguiente documentación: **1)** Carta poder a favor de don Máximo Abraham Delgado Lenci (fojas 93), **2)** Valuación de Terreno Eriazo ubicado en la Zona denominada Pampa de Limay, Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima emitida por el Cuerpo de Tasaciones del Perú – 2008 (fojas 98 a 106), **3)** Fotografías del predio (fojas 107 a 108), y, **4)** Plano de Ubicación (fojas 109).

**7.** Que, posteriormente, conforme se aprecia en la Constancia N° 068-2014/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 02 de setiembre del 2014 (fojas 195), se anexaron al expediente, materia de la presente resolución, las S.I N° 11008-2008, N° 06015-2009 y N° 17315-2009 (fojas 146 a 194).



**8.** Que, habiendo entrado en vigencia la "Directiva N° 006-2014/SBN", la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como es el caso en autos; se procedió a reevaluar la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", dentro del marco de lo dispuesto en "la Directiva N° 006-2014/SBN".

**9.** Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 292-2018/SBN-DGPE-SDDI**



10. Que, mediante Oficio N° 171-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2015 (fojas 199), y en atención al pedido de “el administrado” se dispuso programar una cita para el día 06 de febrero del 2015, a las 15:00 horas, en la sede de esta Superintendencia, la misma que se llevó a cabo conforme se advierte de la Ficha de Cita (fojas 201) y en la que “el administrado” indicó que: *“evaluará proceder con el trámite de su solicitud conforme a la nueva Directiva N° 006-2014/SBN”*.



11. Que, de la evaluación conjunta de la documentación presentada por “el administrado”, se concluyó: **i)** un área de 4,667.9246 m<sup>2</sup> (80.08% de “el predio”), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 12677628 de la Oficina Registral de Lima, con CUS 55023; **ii)** según el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Ordenanza N° 620-MML, complementada con la Ordenanza N° 1084-MML, aprobada el 11 de octubre de 2007 y publicada el 18 de octubre de 2007, “el predio” se ubica dentro de la zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, encontrándose sobre la Zona de Protección y tratamiento Paisajista (PTP); y, **iii)** el 37.18% de “el predio”, se encuentra dentro del ámbito de la concesión minera con código N° 11026055X01, cuyo derecho corresponde a BERTHA II-A, siendo el titular la UNION ANDINA DE CEMENTOS A.A.A.-UNACEM S.A.A.; mientras que, el 62.82% de “el predio”, se encuentra dentro del ámbito de la concesión minera con código N° 010226296, cuyo derecho corresponde a THABER III, siendo el titular la UNION ANDINA DE CEMENTOS A.A.A.-UNACEM S.A.A.

12. Que, mediante escrito presentado el 20 de marzo de 2015 (S.I. N° 14321-2011) “el administrado” solicita que su pedido de venta directa sea evaluado en mérito a la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

13. Que, el precitado literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, dispone lo siguiente:

*“Artículo 77.- De las causales para la venta directa  
Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:*

*(...)*

*d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*

*(...)*”



14. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada, emitiéndose el Oficio N° 713-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de marzo de 2015, en el cual se indicó que “el administrado” cumplió con los requisitos de forma respecto a la causal d) del Artículo 77° de “el Reglamento”, por lo que se procedió a programar la inspección técnica del pedido solicitado, la misma que se llevó a cabo el 07 de enero del 2016 y que dio como resultado la emisión de la Ficha Técnica N° 0016-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de enero de 2016.

15. Que, de la lectura de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento”, de cuya lectura se advierten dos requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada: **a)** Posesión sobre “el predio” con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; **b)** Área delimitada en su totalidad con obras civiles que restrinja el acceso de terceros.



RESPECTO DE LA POSESIÓN SOBRE “EL PREDIO” CON UNA ANTIGÜEDAD MAYOR A CINCO (05) AÑOS CUMPLIDOS AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010

Revisados los documentos adjuntados por “el administrado” tales como: **i)** la copia legalizada de la Constancia N° 00087-2006 de fecha 19 de octubre de 2006, emitida por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 45), **ii)** la copia legalizada del Certificado Jurisdicción N° 0038-2009-MDP-GDUR de fecha 10 de marzo de 2009, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 80), **iii)** la copia legalizada de la Constancia de Supervivencia de fecha 13 de junio de 2007 emitida por la Gobernación del Distrito de Pachacamac (fojas 81), **iv)** la copia legalizada del Certificado Domiciliario de fecha 20 de septiembre de 2006, emitida por el Juzgado de Paz de Pachacamac (fojas 82); y, **v)** las copias legalizadas de los Recibos de pagos del impuesto predial de los años 2010 y 2011 efectuadas ante la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 46 a 62); se advierte de que dichos documentos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2005, por lo que no resultan ser documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio” con una antigüedad mayor a cinco años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.



No obstante, “el administrado” ha acreditado que viene ejerciendo actividad posesoria sobre “el predio” con una antigüedad mayor a cinco años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, a través de las copias legalizadas las Constancias de Posesión Municipal N° 000039-A de fecha 07 de setiembre de 2005, emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac respecto del “el predio” (fojas 44) y de los recibos de pagos efectuados a la Municipalidad, por concepto de impuesto predial, de los años 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005, con respecto a “el predio” cancelados el mes de agosto de 2005. Por lo que queda acreditado que “el administrado” cumple con el primer requisito cuyo incumplimiento exige la causal invocada, lo que es corroborado con la inspección ocular de “el predio”, registrada en la Ficha Técnica N° 0016-2016/SBN-DGPE-SDDI en la que se dejó constancia que el área ocupada por “el administrado” es mayor al área solicitada en venta.



RESPECTO AL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES QUE RESTRINJA EL ACCESO DE TERCEROS.

Realizada la inspección ocular de “el predio”, registrada en la Ficha Técnica N° 0016-2016/SBN-DGPE-SDDI se constató que, a la fecha de la citada inspección, “el predio” se encontraba parcialmente cercado con palos y alambres de púas,

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 292-2018/SBN-DGPE-SDDI**

no existiendo un cerco que lo delimite en su totalidad por obra civil de carácter permanente, con el cual se restrinja el acceso de manera efectiva de terceros. En consecuencia, no cumple con el segundo requisito que acredite la causal invocada.



16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no cumple de manera conjunta y concurrente con los requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente resolución, 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 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; y, el Informe Técnico Legal N° 0316-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **SEGUNDO MARCIANO TIRADO MAMANI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión, de conformidad con sus respectivas competencias.

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

**Regístrese y comuníquese.**

MPPF/sac-jecc  
P.O.I N° 8.0.1.4



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