

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 340-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 01 de junio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 003-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCO CANCHARI GASTELU**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 243,53 m<sup>2</sup> ubicada en la Av. Ferrocarril S/N Manzana "B", Lote 2 – Sub lote 2B, Asociación de Parceleros de Pampa Limay "Las Huertas de Pachacamac", distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, 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 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 27 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45346-2017), **FRANCISCO CANCHARI GASTELU** (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido el 27 de octubre de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **b)** memoria descriptiva suscrita en septiembre de 2017 por el ingeniero civil Anderson Edilberto Vidal Herrera (fojas 9); **c)** copia simple de la partida registral N° 12670744 emitida el 8 de noviembre de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 11); **d)** copia simple de la partida registral N° 11955838 emitida el 8 de noviembre de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 13); **e)** copia simple de la constatación emitida el 4 de octubre de 2005 por la Comisaría José Gálvez – DIVPOLMET-SUR2-PNP (fojas 28); **f)** copia simple de la constancia de posesión



municipal emitido el 24 de mayo de 2006 por la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural y Medio Ambiente de la Municipalidad Distrital de Pachacámac (fojas 24); **g**) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 30); **h**) 10 fotografías a color; **i**) plano de ubicación suscrito en septiembre de 2017 por el ingeniero civil Anderson Edilberto Vidal Herrera (fojas 37); y, **j**) plano perimétrico suscrito en septiembre de 2017 por el ingeniero civil Anderson Edilberto Vidal Herrera (fojas 37).

4. 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. 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, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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.



8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por "el administrado" esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.° 380-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2018 (fojas 39), en el que se determinó lo siguiente: **i**) "el predio" se encuentra desplazado, aproximadamente en 5,51 metros al Oeste (del vértice 2) y 13,43 metros al Oeste (del vértice 3), por lo que se le reubicó referencialmente según esquema de localización a fin de realizar una correcta evaluación; **ii**) 1 228,28 m<sup>2</sup>, que representa el 98.77% de "el predio", se superpone sobre 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 (fojas 52), con CUS N° 55018; **iii**) 3,80 m<sup>2</sup>, que representa el 0.31% de "el predio", se superpone sobre un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11955838 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 44), con CUS N° 40617; y, **iv**) el área remanente de 11,45 m<sup>2</sup>, que







**RESOLUCION N° 340-2018/SBN-DGPE-SDDI**

representa el 0.92% de "el predio", se superpone sobre un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12670762 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 55), con CUS N° 55006.



**10.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales "el administrado" pretende acreditar el ejercicio de su posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN", advirtiéndose lo siguiente:

**10.1** Respecto del certificado emitido por la Comisaria PNP de José Gálvez emitida el 4 de octubre de 2005 (fojas 28), no cuenta con datos exactos que permitan establecer la ubicación de "el predio", por lo que no resulta posible determinar la correspondencia indubitable con éste;

**10.2** Respecto a la Constancia de Posesión Municipal, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural y Medio Ambiente de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 29), al haberse emitido el 24 de mayo de 2006 resulta insuficiente para demostrar el requisito de la posesión superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

De lo expuesto se concluye que "el administrado" no ha acreditado que cuente con la documentación necesaria que certifique su posesión con una antigüedad superior a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010.



**11.** Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en la presente resolución, y de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 945-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 58), según el cual se le requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** presente nueva documentación técnica reubicando el área de "el predio"; y, **ii)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de "el predio" para sí, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de "el Reglamento", concordado con "la Directiva N° 006-2014/SBN". Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 144.1 del artículo 144° del "T.U.O. de la Ley N.° 27444".



**12.** Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 27 de abril de 2018 en el domicilio señalado por "el administrado" en su solicitud de venta directa (fojas



1) descrita en el tercer considerando de la presente resolución y fue recibido por Cecilia Karo Vercao quien se identificó con DNI N° 06794062 y declaró ser empleada (fojas 59). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4 del "T.U.O. de la Ley N.° 27444"<sup>1</sup>. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, venció el 22 de mayo de 2018.

13. Que, conforme consta de autos, "el administrado" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 60), venciéndose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

14. 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, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 607-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018 y los Informes Técnicos Legales nros. 388-2018/SBN-DGPE-SDDI, 389-2018/SBN-DGPE-SDDI y 390-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2018.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FRANCISCO CANCHARI GASTELU**, 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.-  
POI 8.0.1.4



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

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.