



RESOLUCIÓN N° 654-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 403-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN ALBERTO FORSYTH ALARCO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 13 459,07 m² ubicado en el Lote 01, manzana S1 de la Avenida Los Elevadores, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12083881 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX -Sede Lima, signado con CUS N° 41448, 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 15 de abril de 2019 (S.I. N° 12610-2019), Juan Alberto Forsyth Alarco, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal "d" del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento de identidad (foja 4); **2)** memoria descriptiva de plano perimétrico suscrita en febrero del 2017 por el arquitecto Efraín Gonzáles Salcedo (fojas 05 y 06); **3)** copia legalizada del Oficio de Alcaldía N° 079-99-A/MDA, emitida en febrero de 1999 por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 7); **4)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida en setiembre de 2002 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 08); **5)** copia legalizada



del contrato privado de transferencia de posesión y compra venta de mejoras de 10 de febrero de 2017, suscrita por el Parque Industrial de Ancón a su favor (fojas 09 y 10); y, **6)** plano perimétrico suscrito en febrero de 2017 por arquitecto Efraín Gonzáles Salcedo (fojas 11).

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 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").

5. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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; 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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 de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N°621-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019 (fojas 12 y 13), según el cual se determinó, entre otros, respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12083881 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, signado con CUS N° 41448 (fojas 14).

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

9.1 La copia legalizada del Oficio de Alcaldía N° 079-99-A/MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 06 de febrero de 1999 (fojas 07) y la copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón en setiembre de 2002 (fojas 08), se advierte que del contenido de dichos documentos no es posible determinar si corresponden





RESOLUCIÓN N° 654-2019/SBN-DGPE-SDDI

a "el predio", toda vez que en el primero no se indica área y en el segundo no cuenta con datos técnicos suficientes para poder determinar la correspondencia con "el predio" por lo que no resultan idóneos para acreditar la posesión requerida.

- 9.2** La copia legalizada del contrato privado de transferencia de posesión y compra venta de mejoras celebrado el 10 de febrero de 2017 (fojas 09 y 10), no acreditan una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

10. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N.º 2028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") por el cual se requirió a "el administrado" lo siguiente: **i)** presente nuevos medios probatorios que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación de "el predio", 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, tres (03) días hábiles, 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 (fojas 16).

11. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado el 19 de junio de 2019 en el domicilio señalado por "el administrado", siendo recibido por Marianella Angulo Gutiérrez con DNI N° 10803624 (fojas 16), quien se identificó como trabajadora. Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (N° de pisos 10); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.4 del artículo 21° del D.S. N.º004-2019-JUS – "Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General"¹ (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"). En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (03) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, venció el 15 de julio de 2019.

12. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 17) "el administrado" no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio" en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida quede la presente. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

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.

13. 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, el Informe Técnico Legal N° 814-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 792-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JUAN ALBERTO FORSYTH ALARCO**, 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 N° 20.1.1.4



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