

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 923-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 03 de octubre de 2019

**VISTO:**

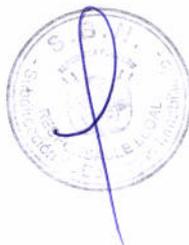
El Expediente N° 828-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN ALBERTO FORSYTH ALARCO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 13 459,07 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 01, manzana S1 de la Avenida Los Elevadores, en el distrito de Ancón, provincia y departamento 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.

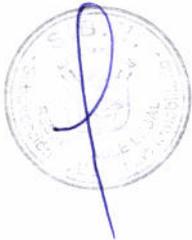
3. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "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").





4. Que, mediante escrito presentado el 14 de agosto de 2019 (S.I. N.º 26985-2019), **JUAN ALBERTO FORSYTH ALARCO** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio”, manifestando que el 15 de abril de 2019 (S.I. N.º 12610-2019) presentó el mismo requerimiento, respecto del cual, esta Subdirección, le solicitó mediante Oficio N.º 2028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019 que presente nueva documentación que acredite la posesión que viene ejerciendo sobre “el predio”; habiéndose en atención a ello presentado el 23 de julio de 2019 (S.I. N.º 24713-2019) documentación complementaria que no fue evaluada al momento de emitirse la Resolución N.º 654-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2019 que declaró inadmisibles sus solicitudes; por lo que, solicita nuevamente en venta directa “el predio” sobre la base además de los documentos que obran en las S.I. Nros. 12610-2019 y 24713-2019.

5. Que, a fin de atender el petitorio, esta Subdirección mediante Constancia N.º 191-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2019 ha procedido a insertar en el nuevo expediente copia fedateada de los documentos presentados con la S.I. N.º 12610-2019 como son: **1)** copia fedateada de la memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Efraín González Salcedo (folios 08); **2)** copia fedateada del Oficio de Alcaldía N.º 079-2019-A/MDA (fojas 10); **3)** copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 20 de setiembre de 2002 por la Municipalidad Distrital de Ancón (en adelante “la Municipalidad”) a favor de la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón – ACOMPIA (fojas 11); **4)** contrato privado de transferencia de posesión y compra venta de mejoras suscrito el 10 de febrero de 2017 por el Parque Industrial de Ancón a su favor (fojas 12); **5)** plano perimétrico suscrito en febrero de 2017 por arquitecto Efraín González Salcedo (fojas 14); así como el original de la S.I. N.º 24713-2019 que contiene el Oficio N.º 97-2019-GDUYT/MDA emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de “la Municipalidad” el 16 de julio de 2019(fojas 15).



6. Que, con documento presentado el 28 de agosto de 2019 (S.I. N.º 28793-2019) “el administrado” adjunta el certificado de jurisdicción y nomenclatura de “el predio” (fojas 18 al 20).

7. Que, de otro lado, es pertinente mencionar que de la revisión del Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que “el administrado” ha presentado los siguientes requerimientos relacionados con “el predio”:

7.1. Solicitud de venta directa presentado con escrito del 26 de mayo de 2016 (S.I. N.º 13881-2016) siendo que con Resolución N.º 854-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2016 se aceptó el desistimiento presentado por “el administrado”.

7.2. Solicitud de venta directa presentado con escrito del 14 de noviembre de 2017 (S.I. N.º 39883-2017 – Exp. 938-2017/SBNSDDI) sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77º de “el Reglamento”. Con Resolución N.º 133-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2018 se declaró inadmisibles las solicitudes toda vez que “el administrado” no cumplió con acreditar formalmente la posesión sobre “el predio” de acuerdo a “la Directiva N.º 006-2014/SBN”.



7.3. Solicitud de venta directa presentada con escrito del 15 de abril de 2019 (S.I. N.º 12610-2019 – Exp. N.º 403-2019/SBNSDDI) invocando la causal “d” del artículo 77º de “el Reglamento”. Con Resolución N.º 654-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2019 se declaró inadmisibles las solicitudes, al no haber subsanado dentro del plazo otorgado en el Oficio N.º 2028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019, las observaciones formuladas por esta Subdirección.

8. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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



## **RESOLUCIÓN N° 923-2019/SBN-DGPE-SDDI**

9. 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.

10. 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.

11. Que, conforme se indica en el sexto considerando de la presente Resolución, “el administrado” ha solicitado en tres oportunidades la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” encontrándose dichos procedimientos concluidos a la fecha. En ese contexto si bien en el escrito presentado el 14 de agosto de 2019 (S.I. N.° 26985-2019) (fojas 01) “el administrado” no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento, no es menos cierto que ofrece como medios probatorios los adjuntos a las S.I. Nros. 12610-2019 y 24713-2019 e indica que cumple con subsanar las observaciones formuladas con el Oficio N.° 2028-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019; por lo que se colige que su requerimiento se enmarca en la causal d) del citado artículo 77°.

12. Que, en ese contexto, se procedió a evaluar los documentos detallados en el quinto 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 que si bien el Oficio N.° 97-2019-GDUYT/MDA del 16 de julio de 2019 certifica que el Oficio de Alcaldía N.° 079-99-A/MDA, el Convenio sobre el Parque Industrial de Ancón y la Constancia de Posesión expedida el 20 de setiembre de 2002 abarcan el predio constituido por el lote 1 de la Manzana S1 ubicado en la Av. Los Elevadores dentro de los terrenos del ahora Parque Industrial de Ancón (PIA), de la evaluación de dicha documentación se advirtió que esta no contenía información suficiente para correlacionarla con “el predio”.

13. Que, en tal sentido en el marco del principio de verdad material, establecido en el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO”) por el cual la autoridad administrativa en el procedimiento deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, debiendo adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas<sup>1</sup>, esta Subdirección

<sup>1</sup> Tal como señala Juan Carlos Morón Urbina, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Gaceta Jurídica, Lima 2017. Pág. 111-112.

mediante Oficio N.º 2774-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 5 de setiembre de 2019, solicitó a “la Municipalidad” que remita los documentos que formaron parte del expediente administrativo que sirvió de sustento para la emisión de la constancia de posesión emitida por la Oficina de Fiscalización de la referida comuna, así como el plano de lotización de la Asociación Parque Industrial de Ancón debidamente visado por el área competente (fojas 17).

**14.** Que, mediante Oficio N.º 032-2019-MDA/GDUyT/SGPUOPyC (fojas 21) presentado el 13 de setiembre de 2019 (S.I. N.º 30409-2019), “la Municipalidad” señaló que de acuerdo al Plano visado para servicios básicos de la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón, aprobado por Resolución N.º 033-2013, “el predio” se ubica en la intersección de la calle Los Calibradores y Los Amperios ubicado al lado norte de los Lotes 2 y 3 de la Mz S1 y que al predio signado como lote 01 Mz. S1 le corresponde a otra área (fojas 21).

**15.** Que, con Oficio N.º 340-2019-GSG-MDA presentado el 23 de setiembre de 2019 (S.I. N.º 31583-2019) “la Municipalidad” solicita ampliación de plazo para remitir lo solicitado (fojas 31); siendo que, con Oficio N.º 3303-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019 se da atención a lo solicitado (fojas 32) y mediante Oficio N.º 356-2019- GSG-MDA presentado el 23 de setiembre de 2019 (S.I. N.º 32482-2019), “la Municipalidad” remite el Informe N.º 312-2019-AC-GSG/MDA (fojas 33).

**16.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado” así como la documentación remitida por “la Municipalidad”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 1151-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2019 (fojas 37), según el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 12083881 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima (fojas 40), signado con CUS N.º 41448.
- ii) La constancia de posesión del 20 de setiembre de 2002 otorgada por “la Municipalidad” a favor de la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos empresarios PRO Parque Industrial de Ancón – ACOMPIA, no indica colindancias, ni medidas perimétricas que permita conocer la ubicación exacta de dicho predio y así correlacionarlo con “el predio”.
- iii) El contrato privado de transferencia de posesión y compra venta de mejoras del 10 de febrero de 2017 se refiere al terreno de 22 128,22 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 01 de la Manzana S-1 esquina de la Av. Los Elevadores y Calle Los Calibradores, el que forma parte de la lotización ciudad industrial de Ancón.
- iv) “El administrado” presenta el Oficio N.º 97-2019-GDUYT/MDA del 16 de julio de 2019 (S.I. N.º 24713-2019), como nuevo medio probatorio, mediante el cual “la Municipalidad” certifica que el Oficio de Alcaldía N.º 079-99-A/MDA y la constancia de posesión del 20 de setiembre de 2002 abarcan al predio constituido por el Lote 01 de la Manzana S1 ubicado en la Av. Los Elevadores dentro de los terrenos del ahora Parque Industrial de Ancón (PIA).
- v) La Subgerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro de “la Municipalidad” mediante el Oficio N.º 032-2019-MDA/GDUyT/SGPUOPyC (S.I. N.º 30409-2019) señala que la Constancia de Posesión del 2002 no obra en su acervo documentario ni en el de la Gerencia de Desarrollo Urbano; asimismo determinó que “el predio” se ubica en la intersección de la Calle Los Calibradores Avenida Los Elevadores, correspondiente a los lote 02 y 03 de la Mz. S1, siendo que el lote 01 de la manzana S1 se ubica frente a la calle Los Amperios y Calibradores que corresponde al Ministerio de Transportes de acuerdo al plano visado para servicios básicos de la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón (fojas 23) que según lo indicado en él fue aprobado por Resolución N.º 033-2013.
- vi) Del Plano Trazado y Lotización de la Habilitación Urbana del Proyecto Ciudad Industrial de Ancón (PTL-1) del año 2002 (fojas 36) y la Resolución de Alcaldía N.º 998-2002-

*(...) el principio pretende que la probanza actuada en el procedimiento permita distinguir cómo en realidad ocurrieron los hechos (verdad real o material) de lo que espontáneamente pueda aparecer en el expediente de acuerdo a las pruebas presentadas por los administrados (verdad formal o aparente), para dar la solución prevista en la ley. (...) En ese sentido, la actividad probatoria de la autoridad debe ser oficiosa e incorporar todo hecho notorio o relevante que sea menester para aplicar la voluntad de la ley, información pública que obra en las entidades estatales, que estén en poder de la entidad por otras razones, o circunstancias similares*



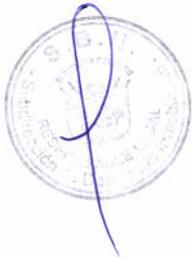
## **RESOLUCIÓN N° 923-2019/SBN-DGPE-SDDI**



A/MDA del 05 de diciembre de 2002 (fojas 34) que aprueba el proyecto de Habilitación Urbana denominada Ciudad Industrial de Ancón, se verifica que “el predio” esta ubicado entre los lotes 02 y 03 de la Manzana S1 y que el lote 01 de la Manzana S1 que señala el Contrato Privado de Transferencia de Posesión y Compra Venta de Mejoras del 10 de febrero de 2017, corresponde a un parque de la misma manzana.

- vii) Cuenta con la conformidad para su venta por Subasta Pública, incorporada al Portafolio Inmobiliario destacando su potencialidad de Industria; y,
- viii) Según Ficha Técnica N.º 283-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2016 así como de las imágenes satelitales del Google Earth, “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión totalmente delimitado con obras civiles de carácter permanente, sin techo de lo que se puede inferir que funciona como depósito de vehículos.

17. Que, por lo antes expuesto habiéndose evaluado integralmente la información remitida por la citada comuna a solicitud de esta Subdirección; así como la documentación presentada por “el administrado” con la finalidad de probar que viene ejerciendo posesión sobre “el predio”, se ha determinado que:



- a) Respecto a la documentación adjunta a la S.I. N° 12610-2019 que: la copia fedateada del Oficio de Alcaldía N.º 079-2019-A/MDA emitido por “la Municipalidad” en febrero de 1999 (fojas 10) y la copia fedateada de la constancia de posesión emitida el 20 de setiembre de 2002 por “la Municipalidad” a favor de la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón – ACOMPIA (fojas 11), no contienen información suficiente que permita correlacionarla con “el predio”; y, en cuanto a la copia del contrato privado de transferencia del 10 de febrero de 2017 (fojas 12), que ha sido suscrito con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, se refiere al predio signado en el Lote 1 de la manzana S1 cuya ubicación no le corresponde “el predio”; razones por las que no resulta idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión.
- b) Si bien a través Oficio N.º 97-2019-GDUYT/MDA del 16 de julio de 2019 (S.I. N° 24713-2019) “la Municipalidad” certifica que el Oficio de Alcaldía N.º 079-99-A/MDA, el Convenio sobre el Parque Industrial de Ancón y la Constancia de Posesión expedida el 20 de setiembre de 2002 abarcan el predio constituido por el lote 1 de la Manzana S1 ubicado en la Av. Los Elevadores dentro de los terrenos del ahora Parque Industrial de Ancón (PIA) dicha ubicación no corresponde a la determinada en la evaluación de la documentación técnica presentada por “el administrado” ni con lo informado por “la Municipalidad”.



Es decir que “el predio” se ubica en entre las Calles Los Calibradores y Avenida Los Elevadores, (lote 2 y lote 3 de la Ms S1 de la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial) conforme se advierte de los planos visados para servicios básicos de la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón aprobado por Resolución N° 033-2013 y el Plano de Trazado y Lotización de Habilitación Urbana del Proyecto Ciudad Industrial de Ancón (PTL-01) del año 2002 aprobado por Resolución de Alcaldía N° 998-2002-A/MDA del 05 de diciembre de 2002; razón por la cual no cumple con acreditar formalmente la posesión alegada por “el administrado”.

18. Que, por lo antes expuesto y de acuerdo a lo manifestado por "la Municipalidad" se ha determinado que "el administrado" no ha cumplido con acreditar formalmente los requisitos establecidos en el numeral 6.2. de la "Directiva 006-2014/SBN"; por lo que, corresponde declarar la inadmisibilidad de su solicitud de venta directa.

19. Que, por otro lado, deberá ponerse 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° 1127-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 1146-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre 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. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES