

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 133-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de febrero de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 938-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JUAN ALBERTO FORSYTH ALARCO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 13 459,07 m<sup>2</sup>, ubicada en el lote 1, manzana S1 de la Avenida Los Elevadores, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia 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 14 de noviembre del 2017 (S.I N° 39883-2017), Juan Alberto Forsyth Alarco (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 4); **2)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" de mayo del 2016 (fojas 5); **3)** copia legalizada del Oficio de Alcaldía N° 079-99-A/MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 6 de febrero de 1999 (fojas 7); **4)** copia legalizada del Convenio sobre Parque Industrial de Ancón celebrado el 1 de febrero de





1999 (fojas 8); **5)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de septiembre del 2002 (fojas 11); **6)** copia legalizada del contrato privado de transferencia de posesión y compra venta de mejoras celebrado el 10 de febrero del 2017 (fojas 12); y, **7)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" de mayo del 2016 (fojas 14).

**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, de manera excepcional, objeto de venta 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 un predio de propiedad estatal, 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" establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**7.** Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

**8.** 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.

**9.** 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.







## **RESOLUCIÓN N° 133-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, mediante el Informe Preliminar N° 529-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2017 (foja 15), se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: i) 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 (foja 17).

11. 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 la norma citada en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

11.1 De la copia legalizada del Oficio de Alcaldía N° 079-99-A/MDA emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 6 de febrero de 1999 (fojas 7), copia legalizada del Convenio sobre Parque Industrial de Ancón celebrado el 1 de febrero de 1999 (fojas 8) y la copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de septiembre del 2002 (fojas 11), del contenido de dichos documentos no es posible determinar si corresponden a “el predio” materia de venta directa, toda vez que en el primer documento no se señala área y el segundo y tercer documento indican áreas distintas entre sí y no contienen información que permita correlacionarlos con “el predio”.

11.2 De la copia legalizada del contrato privado de transferencia de posesión y compra venta de mejoras celebrado el 10 de febrero del 2017 (fojas 12); no acredita una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre del 2010, en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre del 2010.

12. Que, en atención a lo expuesto, en el considerando que antecede, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por “el administrado”, requiriéndole mediante el Oficio N° 133-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2018 (en adelante “el Oficio”), que subsane la siguiente observación: a) 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 un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente (fojas 23).

13. Que, es conveniente indicar que del Acta de Notificación de “el Oficio” (fojas 22), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por “el administrado”





en la solicitud materia de la presente resolución y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 29 de enero del 2018 al no encontrarse presente “el administrado”, u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 26 de enero del 2018, conforme a lo señalado en el acta de notificación (fojas 22). Asimismo, se consignó en dicho documento las características del domicilio (Nº de Pisos: 7); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley Nº 27444<sup>1</sup>. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas se venció el 20 de febrero del 2018.

**14.** Que, mediante escrito presentado el 13 de febrero del 2018 (S.I. Nº 04823-2018) (fojas 25), “el administrado” dentro del plazo establecido, pretende subsanar la observación advertida, adjuntando la copia fedateada del plano de lotización L-02 de mayo del 2013 (fojas 27); por lo que en virtud de la normativa glosada en el quinto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “el administrado” a través del referido documento ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa.

**15.** Que, respecto a la copia fedateada del plano de lotización L-02 correspondiente a la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón, visado por la Municipalidad Distrital de Ancón de mayo del 2013; el cual según lo indicado por “el administrado” incluiría al predio materia de solicitud, es pertinente señalar que dicho plano ha sido visado en el año 2013, además no se tiene la certeza que corresponde al área 22 218,22 m<sup>2</sup> que señala el contrato privado de transferencia de posesión y compra venta de mejora del 10 de febrero del 2017, toda vez que en el no se señala área ni coordenadas que permitan correlacionarlo con la referida área y con “el predio” por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión; por lo que “el administrado” no subsana la observación.

**16.** Que, por tanto debe declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta la observación efectuada, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva Nº 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución Nº 064-2014-SBN, el Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA, la Resolución Nº 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada Nº 183-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2018; y, el Informe Técnico Legal Nº 0141-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2018.

<sup>1</sup> 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.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 133-2018/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **JUAN ALBERTO FORSYTH ALARCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.IN° 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