



RESOLUCIÓN N° 171-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de marzo de 2018

VISTO:



El recurso de reconsideración presentado por **FÉLIX ANDRÉS VALDIVIA TOMI**, representado por Juan Miguel Falcón Salas, contra la Resolución N° 031-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018 recaída en el Expediente N° 831-2017/SBNSDDI que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 4 520,00 m², ubicado en la Av. Los Radares, Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, provincia, departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13706687, 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 (en adelante “SBN”) en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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, los artículos 216° y 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”) establece en relación al recurso de reconsideración que éste es presentado en el término de quince (15) días perentorios ante el mismo órgano que dictó el acto que es materia de impugnación, debiendo sustentarse en nueva prueba.

4. Que, mediante escrito presentado el 30 de enero de 2018 (S.I. N° 03109-2018) **FÉLIX ANDRÉS VALDIVIA TOMI**, representado por Juan Miguel Falcón Salas (en adelante “el administrado”) interpone recurso de reconsideración contra la Resolución N° 031-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018 (en adelante “la Resolución”),

conforme a los siguientes fundamentos:



4.1. Alega, que cumplió con acreditar que “el predio” no contaba con registro con la presentación del certificado de búsqueda catastral N° 00426-2017, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia el 16 de mayo de 2017 (fojas 5) y con el Certificado de Búsqueda Catastral. Agrega además que “el predio” es de libre disponibilidad por encontrarse inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13706687 del Registro de Predios de Lima;

4.2. Refiere, que cumple con los requisitos formales que exige la causal invocada establecida en “el Reglamento” y en la “Directiva N° 006-2014/SBN”, para la cual presentó los contratos de compraventa de cada lote que datan de la primera década del año 2000, constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón, declaraciones juradas de autoavalúos, constancia del registro de contribuyente, entre otros; documentación que además con los cuales -según señala- acredita que ejerció posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;



4.3. Alega, que si bien en “la Resolución” se indica que “el predio” ha sido comprado por la Asociación Parque Industrial de Ancón a través del Contrato de Compraventa N° 01-2017/SBN-DGPE del 3 de enero de 2017. Sin embargo, refiere que ha verificado ante los Registros Públicos que la aludida partida registral N° 13706687 se encuentra aún inscrita a favor del Estado y que sobre la cual se han presentado diversas solicitudes de bloqueo con el título N° 02415266-2017, cuyo estado es el de observado; y,

4.4. Finalmente, formula una interrogante toda vez que pregunta con qué documento la Asociación Parque Industrial de Ancón acreditó el ejercicio de posesión en los predios ubicados en la manzana E5 Lotes 1, 2, 3 y 4 de la Avenida Los Radares, Parque Industrial; teniendo en cuenta que para acreditar posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 debió presentar como prueba la copia certificada o autenticada de la declaración jurada de autoavalúo del impuesto predial, recibos de pago, testimonio de escritura pública o documentos privado donde conste la transferencia de la posesión del predio a su favor, copia certificada de la inspección judicial en proceso de prueba anticipada, constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentre el predio o cualquier documento emitido por entidad pública que acredite la posesión.



5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección mediante “la Resolución” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”; toda vez que “el predio” no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, al formar parte de un predio de mayor extensión otorgado en compraventa directa por parte de esta Superintendencia en favor de la Asociación Parque Industrial de Ancón mediante Contrato N° 1-2017/SBN-DGPE del 3 de enero de 2017.

6. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección a fin de admitir a trámite el presente recurso verificar si “el administrado” ha cumplido con presentarlo en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como presentar nueva prueba, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”, conforme al detalle siguiente:

6.1 Respecto al plazo para la interposición del recurso

En el caso en concreto, “el administrado” alega que fue notificado el 23 de enero del presente. Sin embargo, corre a fojas 59 la Notificación N° 00110-2018 SBN-SG-UTD, según la cual “el administrado” fue notificado el 22 de enero de 2018 en



RESOLUCIÓN N° 171-2018/SBN-DGPE-SDDI



el domicilio que indicó en su escrito presentado el 4 de octubre de 2017 (S.I N° 34076-2017), el cual fue ratificado en los escritos que corren a fojas 34 y 41. En virtud de la discrepancia advertida, esta Subdirección mediante Memorando N° 857-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018 (fojas 121), solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD), como la encargada de notificar interna y externamente los actos administrativos y de administración que emiten las unidades orgánicas de la SBN, aclare la fecha de notificación de "la Resolución". En tal sentido, mediante Memorandum N° 756-2018/SBN-SG-UTD del 15 de marzo de 2018 (fojas 122), nos informa que si bien "la Resolución" fue notificada el 22 de enero del presente en el domicilio indicado por "el administrado" conforme se advierte de la citada Acta de Notificación N° 00110-2018 SBN-SG-UTD, también tuvo que notificarla el 23 de enero del presente al apoderado del administrado, Juan Miguel Falcón Salas, en las instalaciones de esta Superintendencia, dado que de la revisión del Sistema Integrado Documentario advirtió que aún su estado era el de pendiente.



En virtud de lo señalado, podemos colegir que la fecha de notificación de "la Resolución" para efectos de determinar si el presente recurso ha sido presentado dentro del plazo perentorio de quince (15) días hábiles, es el 22 de enero del presente, de conformidad con el artículo 21 del "TUO de la Ley N° 27444", al haber quedado determinado que la notificación personal se realizó en el domicilio que constaba en el expediente, siendo recibido por "el administrado" quien consignó su firma y el número de su documento de identidad, razón por la cual el plazo para la interposición del presente recurso venció el 13 de marzo de 2018 y el recurso fue presentado el 30 de enero del presente, es decir dentro del plazo legal.



6.2 Respetto de la Nueva Prueba

"el administrado", adjunta a su recurso la documentación siguiente: a) copia simple del Contrato de Compraventa N° 01-2017/SBN-DGPE del 3 de enero de 2017, otorgado por esta Superintendencia en favor de la Asociación Parque Industrial de Ancón (fojas 64); b) copia simple de cláusulas adicionales de contrato de crédito con garantía hipotecaria al contrato de compra venta otorgado por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A. en favor de la Asociación Parque Industrial de Ancón el 9 de enero de 2017 (fojas 69); c) copias simples de las esquelas de observación del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima al título N° 2017-01270957 presentado el 15 de junio de 2017 (fojas 78 y 79); d) copia simple de la solicitud de desistimiento de la rogatoria presentada ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 27 de junio de 2017 (fojas 80); e) copia simple de la guía de los requisitos del procedimiento de venta directa por causal de esta Superintendencia (fojas 81); f) copia simple de la esquela de observación del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima del título N° 2017-02415266 presentado el 9 de noviembre de 2017 (fojas 82); g) copias simples de los contratos de transferencia de posesión de los lotes 01, 02, 03 y 04 de la Mz. E5 otorgados a su favor el 5 de octubre de 2009 (fojas 83); h)



copias simples de las constancias de posesión N° 737, 738, 739 y 740-2017-MDA-GDU-SGUCHU correspondientes a los lotes 01, 02, 03 y 04 de la Mz. E5 respectivamente, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón el 21 de marzo de 2017 (fojas 89); i) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (HR y PU) de los lotes 01, 02, 03 y 04 de la Mz. E5 del 2017 (fojas 93); j) copia simple de la constancia de registro de contribuyente emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 27 de marzo de 2017 (fojas 108); y, k) copia simple de los recibos de pago de arbitrios del lote 01 de la Mz. E5 de los años 2013 al 2016 (fojas 98); documentos con los cuales “el administrado” pretende sustentar su recurso, por lo que serán considerados como nueva prueba.

7. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado determinado que el presente recurso ha sido presentado dentro del plazo de ley y cuenta con nueva prueba, por lo que cumple con las formalidades de ley, razón por la cual corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

a) Respetto al primer argumento



En relación a lo alegado por “el administrado” respecto a que “el predio” no cuenta con registro, presentando para ello los certificados de búsqueda catastral emitidos por esta Superintendencia y el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 16 de mayo de 2017 y 16 de agosto de 2017, respectivamente (fojas 5 y 12).

De la revisión del certificado emitido por esta Superintendencia, se advierte que del estudio realizado por la Subdirección de Registro y Catastro de los documentos técnicos que adjuntó “el administrado”, no identifica ningún predio estatal en la Base Gráfica de Propiedades del Estado y la Base de Datos Alfanumérica del Aplicativo SINABIP. Al respecto, debemos señalar que tal como se indicó en el décimo segundo considerando de “la resolución”, la venta directa petitionada por “el administrado” fue declarada improcedente al constituir “el predio” propiedad de terceros, por lo que el citado certificado corrobora lo resuelto por esta Subdirección.

Ahora bien, de la revisión del citado certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 12), se advierte que “el predio” se encuentra inscrito en la partida N° 13706687, lo que también fue recogido en el décimo primer considerando de “la resolución”.

Respetto a que “el predio” constituye un bien de libre disponibilidad por encontrarse aún inscrito a favor del Estado en la partida N° 13706687, debemos indicar que si bien como manifiesta “el administrado” aquel aún se encuentra inscrito a favor del Estado, éste ya es de propiedad de terceros al haberse aprobado la venta directa de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio” a favor de la Asociación Parque Industrial de Ancón mediante Resolución N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016, habiéndose suscrito además el Contrato N° 01-2017/SBN-DGPE del 3 de enero de 2017.

En ese sentido, lo señalado en su primer argumento ha quedado desvirtuado.

b) Respetto al segundo argumento

Como parte de la calificación de toda solicitud de venta directa, tal como se indicó en el noveno considerando de “la Resolución”, esta Subdirección evalúa en principio que el predio objeto de compraventa sea de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, en segundo orden que constituya un bien de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento





RESOLUCIÓN N° 171-2018/SBN-DGPE-SDDI



Jurídico. En el supuesto de no constituir el predio de propiedad estatal o no ser de libre disponibilidad, se procederá a declarar la improcedencia, sin ser necesario la valoración de cada una de las pruebas aportadas para acreditar el ejercicio de posesión.

En tal sentido, en "la Resolución" quedó determinado que "el predio" constituye un bien de propiedad de la Asociación Parque Industrial de Ancón, en mérito del Contrato de Compraventa N° 1-2017/SBN-DGPE del 3 de enero de 2017 otorgado por esta Superintendencia a su favor, por lo que no correspondía que esta Subdirección se pronuncie en relación a los documentos con los cuales pretendería acreditar el ejercicio de posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, quedando desvirtuado lo alegado por "el administrado".

c) Respecto al tercer argumento

En relación al estado de observado del bloqueo registral de la partida N° 13706687 alegado por "el administrado", para lo cual adjunta al presente recurso la esquila de observación del Título N° 2017-01270957 que corre a fojas 78 y 79, debemos indicar que, si bien prueba que la solicitud de bloqueo en su oportunidad fue observada, también lo es que en los Asientos D00002, D00003, D00004 y D00005 de la citada partida, se logró inscribir el bloqueo registral.

Debemos agregar que mientras se encuentre vigente el bloqueo registral no puede inscribirse ni anotarse ningún acto o derecho incompatible con aquel cuya prioridad se ha reservado de conformidad con el artículo 136° de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, de la citada norma podemos colegir que dicha medida tiene como finalidad asegurar la inscripción definitiva de un acto o contrato que reconozca un derecho, en el caso en concreto el Contrato de Compraventa N° 1-2017/SBN-DGPE del 3 de enero de 2017.

En ese sentido, lo alegado por "el administrado" no desvirtúa lo resuelto por esta Subdirección.

d) Respecto al cuarto argumento

En relación a la pregunta formulada por "el administrado" respecto a que documentación presentó para acreditar el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, la Asociación Parque Industrial de Ancón en el procedimiento de venta directa, signado con el Expediente N° 115-2016/SBNSDDI, debemos informarle que puede acceder a través de la lectura del mencionado expediente a la documentación que adjuntó en su oportunidad la Asociación Parque Industrial de Ancón.



8. Que, en relación a la documentación detallada en el numeral 6.2 del sexto considerando de la presente resolución debemos señalar lo siguiente:

8.1. La copia simple del Contrato de Compraventa N° 01-2017/SBN-DGPE del 3 de enero de 2017, otorgado por esta Superintendencia en favor de la Asociación Parque Industrial de Ancón (fojas 64) y la copia simple de cláusulas adicionales de contrato de crédito con garantía hipotecaria al contrato de compra venta otorgado por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A. en favor de la Asociación Parque Industrial de Ancón el 9 de enero de 2017 (fojas 69); sólo corroboran que el área de mayor extensión sobre la cual se superpone "el predio" es de titularidad de terceros y no del Estado.

8.2. Las copias simples de las esquelas de observación del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima al título N° 2017-01270957 presentado el 15 de junio de 2017 (fojas 78 y 79); copia simple de la solicitud de desistimiento de la rogatoria presentada ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 27 de junio de 2017 (fojas 80); y la copia simple de la esquila de observación del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima del título N° 2017-02415266 presentado el 9 de noviembre de 2017 (fojas 82); sólo demuestran tal como se indicó en el literal c) del séptimo considerando de la presente resolución que la solicitud de bloqueo en su oportunidad fue observada, sin embargo en los Asientos D00002, D00003, D00004 y D00005 de la citada partida, se logró inscribir el bloqueo registral.

8.3. Finalmente, en relación a las copias simples de los contratos de transferencia de posesión de los lotes 01, 02, 03 y 04 de la Mz. E5 otorgados a su favor el 5 de octubre de 2009 (fojas 83); copias simples de las constancias de posesión N° 737, 738, 739 y 740-2017-MDA-GDU-SGUCHU correspondientes a los lotes 01, 02, 03 y 04 de la Mz. E5 respectivamente, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ancón el 21 de marzo de 2017 (fojas 89); copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (HR y PU) de los lotes 01, 02, 03 y 04 de la Mz. E5 del 2017 (fojas 93); copia simple de la constancia de registro de contribuyente emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 27 de marzo de 2017 (fojas 108); y copia simple de los recibos de pago de arbitrios del lote 01 de la Mz. E5 de los años 2013 al 2016 (fojas 98); documentación con la cual pretende acreditar el ejercicio de posesión de "el predio", debemos indicar que al no constituir éste propiedad estatal se procedió a declarar liminarmente la improcedencia de su solicitud de venta directa, sin ser necesario que se valore cada una de las pruebas aportadas para acreditar el ejercicio de posesión.

En virtud de lo expuesto, se ha determinado que los citados documentos adjuntados como nueva prueba no desvirtúan lo resuelto en "la Resolución", en el extremo que "el predio" es propiedad de terceros y no de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia.

9. Que, en atención a lo expuesto, el recurso de reconsideración presentado por "el administrado" no desvirtúa los fundamentos que sustentan la resolución impugnada, por lo que, corresponde desestimar el recurso reconsideración.

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 sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 256-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 185-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2018.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 171-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°. DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **FÉLIX ANDRÉS VALDIVIA TOMI**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 031-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2018, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°. Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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

