

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

448-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 115-2011/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO NICOLAS ALEGRE GUERRERO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 690.00 m², ubicado en la Mz. N3 Lotes 7, 8 y 9 (actualmente ubicada en la Mz. N° 3 Lote 4) del Parque Industrial de Ancón, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 91614, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) 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 la SBN.

3. Que, en ese sentido teniendo en cuenta lo descrito en el párrafo anterior de los antecedentes que obran en esta Superintendencia se advierte que mediante escrito presentado el 1 de julio de 2013 (S.I. N° 11623-2013), el señor **ALEJANDRO NICOLAS ALEGRE GUERRERO**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° del “Reglamento” (fojas 928). Según se indica en el citado escrito se adjunta los documentos siguientes: **a)** Constancia de autorización de construcción de cerco perimétrico del 27 de agosto de 1999 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón; **b)** Constancia de Posesión del 20 de agosto de 1999 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón; **c)** Constancia de Jurisdicción del 20 de agosto de 1999 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón; **d)** copia de los recibos



de pagos del impuesto predial; e) memoria descriptiva de "el predio"; f) plano perimétrico y de ubicación de "el predio".

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento". Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva"). Cabe precisar, que el supuesto invocado por "el administrado", es el literal c) del artículo 77° del citado "Reglamento", el cual establece:

"c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

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° del "Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos 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.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva" 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez del acto administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si éste es 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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N°

448-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, teniendo en cuenta el considerando precedente, efectuado el diagnóstico técnico de “el predio” -en gabinete-, esta Subdirección ha determinado que **aquel forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima** de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, no presentando impedimento técnico legal que restrinja la disposición de “el predio”, lo cual también se puede evidenciar de la lectura de la citada partida registral (fojas 2268). Por lo tanto, esta Subdirección concluye que “el predio” es propiedad del Estado y de libre disponibilidad.

12. Que, habiéndose demostrado la titularidad estatal de “el predio”, así como la libre disponibilidad para su disposición, ahora corresponde calificar la formalidad de cada uno de los documentos presentados por “el administrado” de acuerdo a la causal de venta directa invocada. En tal sentido, de la valoración conjunta de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 847-2013/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2013 (en adelante “el Oficio”) se indicó a “el administrado” lo siguiente:

“(...)

Sobre el particular, su persona solicita la adjudicación en venta directa del área de 3 690,00m², al amparo de lo contemplado en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, para lo cual cumple con adjuntar la Copia Legalizada de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 20 de agosto de 1999 y la Copia Legalizada de la Constancia de Jurisdicción emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 20 de agosto de 1999.

En tal sentido y con la finalidad de verificar el cumplimiento de la causal invocada, hacemos de su conocimiento que profesionales de esta Subdirección realizarán próximamente una inspección técnica a la citada área.

(...)”.

13. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 19 de julio de 2013 en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución y entregado a Judith Granados, quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 71059099 y declaró ser familiar de “el administrado”, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

14. Que, en ese sentido “la Directiva”, **prevé ahora la calificación sustantiva del procedimiento**, en el cual señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y

¹ 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.

luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable. Asimismo, el cuarto párrafo del precitado cuerpo normativo, establece que **si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento**, notificado dicha decisión al solicitante.

15. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando precedente, **como parte de la etapa de calificación sustantiva** del presente procedimiento, se llevó a cabo la **etapa de inspección técnica**, la cual estuvo a cargo de la brigada instructora; verificándose lo siguiente:

"EN LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA REALIZADA EL 5 DE JUNIO DE 2015 SE CONSTATO QUE SE TRATA DE UN TERRENO UBICADO EN LA ESQUINA FORMADA POR LA CALLE LOS TRANSFORMADORES Y CALLE LAS TUBERIAS. CUENTA CON CERCO PERIMÉTRICO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO QUE RESTRINGE EL ACCESO DE TERCEROS. NO SE PUDO INGRESAR. LA PERSONA QUE ATENDIÓ DESDE EL INTERIOR **MANIFESTÓ QUE EL SR. ALEJANDRO NICOLAS ALEGRE GUERRERO NO ES POSESIONARIO DE DICHO LOTE DE TERRENO**. EL PREDIO SE ENCUENTRA INMERSO TOTALMENTE (GRÁFICAMENTE) DENTRO DE OTRO PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN INSCRITO EN LA PARTIDA N° 13435623 PRODUCTO DE LA ACUMULACIÓN DE LA PARTIDA N° 12083880, 13091147, 13091151 Y 13155169" (Ficha Técnica N° 0182-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2015 [fojas 960]).

De la causal de venta directa invocada

16. Que, en el caso concreto, "el administrado" sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", que a la letra dice:

"c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

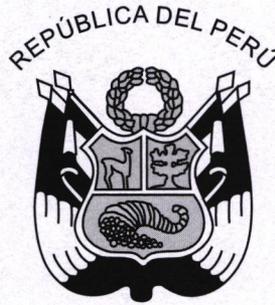
Ahora bien, de la revisión de la referida causal de venta directa, se advierte cuatro (4) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que una de éstos no se cumpla, para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

16.1 Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.

Mediante Oficio N° 847-2013/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2013 se indica a "el administrado" que ha acreditado documentalmente la antigüedad de posesión requerida para la causal invocada, dichos documentos son: **a)** copia legalizada de la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón del 20 de febrero de 1999 y, **b)** copia legalizada de la Constancia de Jurisdicción emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de agosto de 1999. En tal sentido, dichos documentos acreditan documentalmente de manera indubitable el tiempo de posesión por parte de "el administrado".

No obstante, a todo ello debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.4) del artículo 5° de "la Directiva", que prevé lo siguiente:





RESOLUCIÓN N°

448-2016/SBN-DGPE-SDDI

“5.4 De la antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios

La antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el administrado en calidad de prueba y con la posesión que se verifique en campo.

El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente el predio, así como de los anteriores poseedores.

Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario, conforme al artículo 915° del Código Civil.”

Teniendo en cuenta el primer párrafo de la norma antes glosada, en la Ficha Técnica N° 0182-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2015 (fojas 960); se señala que a la fecha de inspección técnica realizada el 5 de junio de 2015, quien venía ejerciendo la posesión de “el predio” no era “el administrado”, situación que también ha sido ratificada en la Ficha Técnica N° 0163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2016 (fojas 3101). Por lo tanto, se tiene que el ejercicio de la posesión actualmente se encuentra a cargo de persona distinta a “el administrado”.

En atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado fácticamente demostrado que si bien es cierto que “el administrado” cumple con acreditar documentalmente la antigüedad de la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; también lo es que, con la verificación en campo se determinó que quien ejerce actualmente la posesión es persona distinta a aquél. **En consecuencia, no se cumple el primer requisito.**

16.2 Respetto del área delimitada en su totalidad con obras civiles.

Tal y como se precisó en el décimo quinto considerando de la presente resolución, se constató que “el predio” cuenta con cerco perimétrico de ladrillo con columnas y vigas de amarre de concreto armado que restringen el acceso de terceros. **En consecuencia, sí se cumple el segundo requisito.**

16.3 Respetto al destino del predio.

Tal como se señaló en el numeral 17.1) del considerando décimo séptimo de la presente resolución, se verificó que “el predio” lo viene ejerciendo persona distinta a “el administrado” situación que ha sido ratificada en la Ficha Técnica N° 0163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de junio de 2016 (fojas 3101); además, de las fotografías tomadas desde el exterior se evidencia que “el predio” no está siendo destinado a alguna actividad en específico en su mayor parte, es decir, que la mayor parte del área solicitada se encuentra sin ningún tipo de edificación, constatándose sólo una construcción de tres (3) pisos y azotea de material noble; **en consecuencia, no se cumple el tercer requisito.**

16.4 Respetto al uso compatible con la zonificación vigente.



De la evaluación efectuada en gabinete se ha determinado que “el predio” presenta zonificación: “gran Industria – I3”. No obstante ello, como bien se señaló en el numeral que antecede, se evidencia que aquél no viene siendo destinado a ninguna actividad en su mayor parte; razón por la cual, no es posible para esta Subdirección comprobar que el uso de dicho predio (ante su ausencia) sea compatible con la zonificación vigente (I-3 [gran industria]). **En consecuencia, no se cumple el cuarto requisito.**

17. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” sólo cumple con uno de los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, los cuales debieron concurrir de manera conjunta; razón por la cual, al no ser así, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” en mérito a lo señalado y disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Resolución 035-2011/SBN-SG, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 512-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar Improcedente la solicitud de venta directa presentada por **ALEJANDRO NICOLAS ALEGRE GUERRERO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES