

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0852-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 131-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARÍA TERESA DE JESÚS MONTES RENGIFO y MUNIR SALIM HARCHA SABAL**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 5 368,80 m², ubicado en la Mz. K – Lote Matriz del Ex - Parque Industrial de Ancón – ACOMPIA en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”., en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23104-2020), **MARÍA TERESA DE JESÚS MONTES RENGIFO Y MUNIR SALIM HARCHA SABAL** (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” manifestando ejercer posesión desde el año 2004, sin embargo, no precisa la causal en la que sustenta su requerimiento (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de minuta de transferencia de acciones y cesión de derechos de inmueble de fecha 15 de setiembre del 2003, habiéndose legalizado las firmas ante Notario J. F. Gutiérrez Miraval el 10 de noviembre del 2003 (fojas 2); **b)** plano Ubicación, Localización de febrero de 2019 y Memoria descriptiva de fecha setiembre de 2020, firmados por el Ingeniero Civil, Juan Manuel Leveau Guerra C.I.P N° 741551 (fojas 4); **c)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral N° 1324715 emitida por Sunarp (fojas 5); **d)** copia simple de los DNI de “los administrados” (fojas 8).

4. Que, mediante escrito presentado el 10 de marzo de 2021 (S.I N.°05925-2021) y el 21 de abril de 2021 (S.I N.° 09755-2021), “los administrados” reiteran la solicitud de venta directa.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0236-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2020 (fojas 14), el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae en su totalidad en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 93563.
- ii) Recae totalmente sobre un área de mayor extensión de 7 173 373,06 m² (Plano N° 0982-2011/SBN-DGPE-SDDI), cuya afectación en uso fue extinguida mediante la Resolución N° 035- 2003/SBN-GO-JAR de fecha 03/04/2003.
- iii) Se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión con el proceso judicial con legajo N° 201-2015, de prescripción adquisitiva de dominio en el 26° Juzgado Civil de Lima, en estado no concluido.
- iv) De la evaluación de los documentos presentados se advierte que “los administrados” solo presentan copia notarial de la solicitud de transferencia de acciones y cesión de derechos de inmueble de fecha 15 de setiembre de 2003, por parte del señor José Osmar Luna Ramos con DNI N° 06544882 a su favor sobre un 50,75% del terreno de 1 789,6 m² (es decir de 908,285 m²), ubicado en la Mz K5 Lote 2, información que no guarda relación con el área solicitada.
- v) Se encuentra ubicado en ámbito urbano en proceso de consolidación, presenta un cerco perimetral construido con material noble, al interior se advierte muros que dividen físicamente en tres (3) el área con accesos internos, y en el extremo sur una construcción, situación física que se puede observar desde enero hasta mayo del 2020. Análisis sustentado en imágenes satelitales del 2003 al 2020.

10. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad, razón por la cual esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada” a

través del Oficio N° 03271-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 22), requiriéndoles lo siguiente: **i)** consignar la causal de posesión que sustenta su pedido, esto es, si peticiona la venta directa en virtud de la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; **ii)** presentar copia de cualquiera de los documentos establecidos en los literales a) b) c) y d) del numeral 3. del artículo 223.2° de “el Reglamento”; **iii)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), 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 de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 07 de setiembre de 2021 (fojas 25), en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del “T.U.O. de la Ley N° 27444” razón por la cual “los administrados” se encuentran debidamente notificados, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 22 de setiembre de 2021.**

12. Que, mediante escrito presentado el 21 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24702-2021), dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, “los administrados” presentan la siguiente documentación: **a)** copia simple de Contrato de Transferencia de Acciones y Cesión de Derechos de Inmueble, suscrito por el cedente José Omar Luna Ramos; **b)** copia simple de Contrato de Transferencia de Acciones y Cesión de Derechos de Inmueble, suscrito por los cedentes Santos Marlene Villegas Anticona y su esposo José Cornelio Estrada; **c)** copia simple de Contrato de Transferencia de Acciones y Cesión de Derechos de Inmueble, suscrito por los cedentes Rosa Tomasa Correa Mestanza y esposo Christian Alcántara Gamarra; **d)** Constancia de Posesión Especial para la Prestación de Servicios Básicos N° 1059-2021-MDA-GDU-SGPUOPYC de fecha 08.06.2021; **e)** Estado de Cuenta corriente del Contribuyente a nombre de “los administrados”, de los Lotes 01/02 de Asoc. Popular La Variante de Ancón - Ancón; por los periodos de impuesto Predial y arbitrios municipales correspondiente a los años 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021; **f)** Declaración Jurada.

13. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

- **Respecto de consignar la causal de posesión que sustenta su pedido, esto es, si peticiona la venta directa en virtud de la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”:** La administrada ha señalado que solicita la venta directa de “el predio” manifestando ejercer posesión pública, pacífica desde el año 2010 en forma continua e ininterrumpida y lo requieren para darle un uso comercial e industrial, sin embargo, no han señalado expresamente la causal o supuesto legal al que se acoge. En tal sentido se concluye que “los administrados” no han subsanado la primera observación.

- **Respecto de presentar copia de cualquiera de los documentos establecidos en los literales a), b), c) y d) del numeral 3. del artículo 223.2° de “el Reglamento”:** De los documentos presentados, se verifica que:

- La copia simple de Contrato de Transferencia de Acciones y Cesión de Derechos de Inmueble, suscrito por el cedente José Omar Luna Ramos a favor de “los administrados” respecto del área de 908,285 m² del Lote 2 de la Mz. K 5 del Parque industrial de Ancón, de fecha 15 de setiembre del 2003 con firmas legalizadas por notario el 10 de noviembre del 2003; el cual fue evaluado por esta Subdirección a través de “el Oficio”; por lo que no constituye documento suficiente para acreditar formalmente el ejercicio de la posesión.

- La copia simple de Contrato de Transferencia de Inmueble, suscrito por los cedentes Santos Marlene Villegas Anticona y su esposo José Cornelio Estrada a favor de “los administrados” respecto del área de 1 789,6 m² del Lote 1 de la Mz. K 5 del Parque industrial de Ancón, de fecha

25 de abril del 2003, con firmas legales ante notario el 10 de noviembre del 2003; el cual no guarda relación con “el predio” solicitado; y la copia simple de Contrato de Transferencia de Acciones y Cesión de Derechos de Inmueble, suscrito por los cedentes José Omar Luna Ramos, Santos Marlene Villegas Anticona y su esposo Jose Cornelio Estrada; y Rosa Tomasa Correa Mestanza y esposo Christian Alcántara Gamarra; a favor de “los administrados” respecto del área de 1 789,6 m² cada uno, de los Lotes 1, 2 y 3 de la Mz. K 5 del Parque industrial de Ancón de fecha 25 de abril del 2003 con firmas incompletas y sin haber sido legalizadas, se puede observar que no describe datos que permitan determinar la correspondencia con “el predio”; asimismo se evidencia contradicción de las áreas cedidas por José Omar Luna Ramos entre este último contrato (1 789,6 m²) y el primer contrato mencionado (908,285 m²). En ese sentido no resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión de la totalidad de “el predio”.

- Constancia de Posesión Especial para la Prestación de Servicios Básicos N° 1059-2021-MDA-GDU-SGPUOPYC de fecha 08.06.2021; ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no resulta documento idóneo para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.

- Estado de Cuenta corriente del Contribuyente a nombre de “los administrados”, de los Lotes 01/02 de Asoc. Popular La Variante de Ancón - Ancón; por los períodos de impuesto Predial y arbitrios municipales correspondiente a los años 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021; han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que tampoco resultan documentos idóneos para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión.

De lo expuesto se concluye que no han cumplido con subsanar la segunda observación.

- Respecto de adjuntar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”:

“Los administrados” presentan el documento solicitado, sin embargo, este no ha sido firmado, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la presente observación.

14. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no han cumplido con subsanar las observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

15. Que, finalmente corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de brigada N° 0878-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 1182-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARÍA TERESA DE JESÚS MONTES RENGIFO y MUNIR SALIM HARCHA SABAL**, 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 presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO