

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 364-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de junio de 2016

**VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por **AGUA FONTANEIL S.A.**, representado por su presidente de directorio, Aníbal Varea Bazo, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 220-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril del 2016, recaída en el Expediente N° 443-2013/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio del área de 98 249,37 m<sup>2</sup>, ubicada en la pampa "Tres Cruces", sector de San Andrés, distrito de San Antonio y Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 21187326 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 80177, el adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia 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 "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 (en adelante la "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, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Ley N° 27444 (en adelante "Ley 27444"), establece que: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)". Asimismo, prescribe que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante "TUPA de la SBN"), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.



4. Que, mediante Resolución N° 220-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2016 (en adelante “la Resolución”), esta Subdirección declaró improcedente la solicitud de venta directa bajo la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, presentada por **AGUA FONTANEIL S.A.**, representado por su presidente de directorio, Aníbal Varea Bazo (en adelante “la administrada”) debido a lo siguiente: **i)** no se ha podido evaluar la documentación presentada (declaraciones juradas HR-PU y sus respectivos recibos de pagos), emitidas por la Municipalidad Distrital de Cañete, con la cuales se pretende acreditar la antigüedad de la posesión, toda vez que existiría un problema de conflicto territorial respecto a la ubicación de “el predio”; **ii)** no hay compatibilidad de uso del “el predio” con la zonificación; **iii)** no hay posesión consolidada, toda vez que “el predio” no está siendo destinado a uso habitacional, comercial, industrial, etc., en su mayor parte, ni se encuentra delimitado en su totalidad con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el mismo, desde antes del 25 de noviembre de 2010.

5. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 10 de mayo de 2016 (S.I. N°12096-2016) (fojas 288), “la administrada” cuestiona el acto administrativo contenido en la “Resolución”, mediante los siguientes fundamentos:

### Respecto a la documentación presentada



5.1 Argumenta que, está demostrado, a través de las declaraciones juradas adjuntas HR y PU con sello de cancelación 2001 y 2002, que se ejerce posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, y que esta tiene una antigüedad de más de 10 (diez) años. Adicionalmente indica, que dichos documentos han sido debidamente evaluados por la SDDI, según lo señalado en el trigésimo considerando de “la Resolución”.

Por otro lado, indicada que si bien es cierto existiría un conflicto territorial respecto de la ubicación del “el predio”, razón por la cual no se podría evaluar la documentación anteriormente señalada, no es menos cierto que conforme a lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda”. Asimismo refiere que, la documentación precitada hace referencia a “el predio”, razón por la cual la competencia territorial no desvirtúa el principal valor probatorio de dicha documentación, es decir, nuestro ejercicio posesorio del “el predio”.



### Respecto a la zonificación de “el predio”

5.2 Señala que, en el 2013 remitió la constancia de zonificación expedida por la Municipalidad Distrital de San Antonio de Cañete, en la cual se indicaba que “el predio” tenía doble zonificación: área de tratamiento especial (ATE); y, residencial de baja densidad (R1-S) y zonificación paisajista A-1 (ZP1). En ese sentido, - según dice - desde la presentación de dicha constancia la SDDI podía advertir la condición urbana de “el predio”, así como los usos compatibles con el mismo, razón por la cual - según señala - con la emisión del Informe N° Informe Técnico N° 1219-2015/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2016, se produjo una injustificada demora (5 meses), para solicitar el Certificado de Zonificación la Municipalidad Provincial de Cañete, más si con dicho documento se pretendía determinar la competencia de la SBN, asimismo, resulta injustificada al demora del procedimiento.



### Respecto a la ocupación de “el predio”

5.3 Manifiesta que, la SDDI ha señalado que “el predio” no se encuentra ocupado en la mayor parte, sino en un 40% del área solicitada, precisándose además que al remitirse a la Ficha Técnica N° 136-2012 del 19 de septiembre de 2012, se concluye lo siguiente:

- i) *El área ocupada está siendo destinada al cultivo de tara, en un 40% de la superficie total del predio, la misma que contaría con un plazo de 4 a 5 años. Esto último refuerza, además, la antigüedad de nuestra posesión.*
- ii) *La topografía es ligeramente plana y el suelo es arenoso.*



## **RESOLUCIÓN N° 364-2016/SBN-DGPE-SDDI**

- iii) *Se verificó un sistema de riego por goteo.* Cabe indicar que dicho sistema se extiende por fuera de la “zona ocupada”, lo que comprende más del 60% de la superficie total del predio.
- iv) *El 60% del área está libre de cultivo: topografía accidentada.* Como se puede apreciar de los planos y fotografías adjuntas en el expediente, dentro del perímetro se ubican dos zonas bien definidas de pendiente pronunciada y cuya topografía accidentada impide que pueda ser destinada al cultivo de tara (cerros rocosos y áridos).

Refiere, que de acuerdo a la aludida ficha la “zona ocupada” fue identificada únicamente con el área cultivable del predio.

Asimismo, argumenta que la SDDI no ha merituado adecuadamente la evaluación de la ficha anteriormente señalada, toda vez que – según dice – la topografía de “el predio” impedía extender el área de cultivo a dichas zonas, así como la extensión del sistema de riego, sin embargo, refiere no haber perdido la posesión de “el predio”, al contar con un cerco que impide el acceso por parte de terceros.

Agrega que, en la evaluación realizada por la SDDI se ha tomado en consideración solo las áreas con presencia de cultivo de tara, más no otros elementos que refuerzan la ocupación de “el predio”, como el sistema de tuberías de riego por goteo que no solo recaen sobre la zona cultivada sino que se expanden fuera de la misma. Además, indica se debe considerar que la instalación del sistema en mención implicó la remoción y nivelamiento de “el predio”.

**5.4** Alega que, mediante Ficha Técnica N° 02-2013/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero del 2013, se señaló, entre otros, el porcentaje del “área ocupada” de “el predio” y que este se encontraba totalmente delimitado mediante cerco perimétrico de palos de madera con alambre y de forma parcial con cerco vivo.

**5.5** Indica que, la actividad principal desarrollada “el predio” no es la de cultivo de tara, sino que esta es consecuencia de la actividad principal a la que se pretende destinar el mismo. Además señala que, se solicitó la venta de “el predio” para ampliar las instalaciones de la empresa colindante, la cual es de su propiedad y que cuyo objeto social es abastecer de agua potable a las zonas aledañas

### **Delimitación total de “el predio”**

**5.6** Manifiesta que, en la Ficha Técnica N° 136-2012/SBNSDDI del 19 de septiembre del 2012, se señaló que el perímetro “el predio” estaba cercado en un 30%, sin embargo no se ha considerado que en la Ficha Técnica N° 02-2013/SBN-DGPE-SDDI, se indicó que “el predio” se encontraba delimitado en su totalidad.

**5.7** Señala que, mediante Informe N° 1219-2015/SBN-DGPE-SDDI la SDDI concluyó que existía discrepancias entre las Fichas Técnicas N° 136-2012 y 02-2014/SBN-DGPE-SDDI referidas a la delimitación de “el predio”, razón por la cual concluyó en “la Resolución” que no se cumplía con el requisito de la causal c) del artículo 77° de Reglamento de la Ley N° 2915, sin mayor argumentos.



**5.8** Argumenta que, la SDDI ha merituado inadecuadamente el contenido de las fichas precitadas, no ha considerado que si bien es cierto en el 2012 el predio contaba con cerco parcial, en el 2014 se procedió a realizar el cerco total de “el predio”, reforzando el mismo en tamaño y estructura.

**5.9** Indica que, no existe un informe técnico posterior en el que manifieste situación contraria a la señalada en la Ficha Técnica N° 02-2014/SBN-DGPE-SDDI, por lo tanto queda acreditado que “el predio” se encuentra debidamente delimitado, además complementado con la actividad que se ejecuta sobre el mismo, denota la posesión consolidada que detentamos sobre “el predio”.

**6.** Que, por otro lado, se advierte que “la administrada” ha señalado adicionalmente argumentos relacionados a la actuación de la SBN durante el procedimiento de venta directa, los cuales son los siguientes:

**6.1** Manifiesta que, solicitó la venta directa de “el predio” en el 2012, sin embargo la SDDI ha demorado en su atención y ha soslayado que se ha cumplido debida y oportunamente con todo lo requerido.

**6.2** Indica que, en ningún momento se comunicó respecto a la existencia de irregularidades que involucraban el desistimiento de la pretensión y que solo mediante Oficio N° 1850-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2015 se informó respecto de la evaluación de competencia que la SBN estaba realizando para atender lo solicitado. Señala asimismo que, dicha evaluación debió realizarse en un inicio y no después de 3 años.

**6.3** Argumenta que, cuando la SDDI realizó la revisión integral de todo el procedimiento, debió comunicar respecto a las irregularidades que habían en este, ya que al no haberlo hecho se ha vulnerado o restringido el derecho a la defensa, en la medida que no permitió subsanar o cuestionar contingencias u observaciones realizadas dentro del procedimiento. Así por ejemplo, no permitió demostrar mediante informe, fotos, etc., cómo estaba cercado el “el predio”. Señala asimismo que, el actuar de la SDDI es arbitrario y constituye un abuso de autoridad.

**6.4** Señala que, mediante Resolución N° 377-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2015 y su aclaratoria la Resolución N° 596-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2015, se aprobó la venta directa bajo la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 de un área con características y situaciones fácticas similares a “el predio”. En tal sentido, en virtud del principio de predictibilidad regulado en el numeral 1.15 del artículo IV de la Ley 27444, la SDDI debería resolver en el mismo sentido.

**7.** Que, sobre el particular, de la revisión del recurso de reconsideración se advierte que “la administrada” cumplió en presentarlo dentro del plazo de ley y adjuntó nueva prueba, por lo que de conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la “Ley N° 27444”, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en el mismo.

**8.** Que, respecto a la nueva prueba, “el administrado” ha presentado, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Informe Técnico N° 0023/2016 del 18 de enero de 2016 (fojas 310); **b)** contrato de concesión para el servicio de abastecimiento de agua potable (fojas 323); **c)** contrato de suministro suscrito por Agua Fontaneil S.A y San Fernando S.A ( fojas 328); **d)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero sanitario Manuel Reyes Gutierrez (fojas 337); **e)** constancia de posesión N° 264-2010, emitido por la Municipalidad Distrital de San Antonio el 19 de noviembre de 2010 (fojas 341); **f)** escrito LOG I-0017-2014 del 31 de julio de 2014 (fojas 342); **g)** memoria descriptiva de la línea de impulsión para abastecer de agua potable al condominio El Polo – Los Portales (fojas 343); **h)** correo electrónico del 15 de mayo de 2014 (fojas 346); **i)** escrito del 18 de mayo de 2015, suscrito por Juan Mamerto Mendoza Pérez, presidente de la Asociación de Pequeños Agricultores de Misquicocha – San Andrés (fojas 347); **j)** sentencia de 27 de enero de 2006, emitida por el Juez Titular Jose A. Dulanto ( fojas 348); etc.





## **RESOLUCIÓN N° 364-2016/SBN-DGPE-SDDI**

9. Que, en atención a las nuevas pruebas presentadas y descritas en el octavo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración señalados en el quinto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

### **Respecto a la documentación presentada**

#### **9.1 En relación al primer argumento**

Esta Subdirección ha señalado en el primer párrafo del trigésimo considerando de “la Resolución”, que la documentación presentada por “la administrada”, con la cual se pretende acreditar la posesión invocada, no puede ser materia de evaluación, toda vez que existiría un conflicto territorial respecto de la ubicación de “el predio”.

En relación a los conflictos territoriales, es preciso indicar que el inciso 7 del artículo 102° de la Constitución Política del Perú, establece como una de las atribuciones del Congreso aprobar la demarcación territorial que proponga el Poder Ejecutivo.

Por su parte artículo 5° de la Ley N° 27795, Ley de Demarcación Territorial (en adelante la “Ley 27795”), establece, entre otros, que Presidencia del Consejo de Ministros a través de la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial, es el órgano rector del sistema nacional de demarcación territorial, el cual tiene competencia para normar, coordinar, asesorar, supervisar y evaluar el tratamiento de todas las acciones de demarcación territorial, a efecto de que se sustenten en criterios técnicos y geográficos. Tramita ante el Consejo de Ministros, los proyectos de ley de las propuestas que son conformes.

Por su parte el artículo 7° del Reglamento de la “Ley N° 27795” aprobado por Decreto Supremo N° 019-2003-PCM (en adelante el “Reglamento de la Ley N° 27795”), prescribe que la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial como órgano rector del sistema nacional de demarcación territorial, tiene la competencia para desarrollar el proceso de demarcación y organización territorial a nivel nacional conforme al Plan Nacional de Demarcación Territorial, cuyo proceso de demarcación es el proceso técnico - geográfico mediante el cual se organiza el territorio a partir de la definición y delimitación de las circunscripciones político administrativas a nivel nacional.

Asimismo, el artículo 6° de la “Ley 27795”, establece como requisito previo lo siguiente:

6.1. Requisito Previo.- La tramitación de los petitorios de demarcación territorial se sustanciará siempre que exista el Plan de Acondicionamiento Territorial o Planes Urbanos aprobados por la municipalidad provincial en cuya jurisdicción se realice la acción de demarcación territorial.

En virtud de la normativa glosada en los párrafos precedentes, se concluye que se ha establecido al Congreso de la República como el competente para la aprobación de la



demarcación territorial y a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial como el órgano que la propone, así como el respectivo procedimiento.

Al respecto, es preciso indicar que mediante Oficio N° 1084-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2016 (fojas 358) esta Subdirección solicitó información a la Presidencia del Consejo de Ministro (PCM) respecto a la jurisdicción en la que se encontraría ubicado “el predio” (San Antonio, Santa Cruz de Flores u otro). En ese sentido, con Oficio N° 513-2016-PCM/DNTDT (fojas 359) la PCM señaló que no es posible determinar actualmente la pertenencia jurisdiccional de “el predio”, toda vez que la ley que crea los distritos de San Antonio y Santa Cruz de Flores (Ley 4611) no es precisa en la descripción de sus límites, encontrándose dichas circunscripciones inmersa en una controversia territorial.

En virtud de lo expuesto, se advierte la existencia de conflicto jurisdiccional, en tanto el proceso de demarcación territorial entre los distritos de San Antonio y Santa Cruz de Flores, a la fecha no ha sido aprobado por el Congreso de la República –órgano competente-, conforme la normativa glosada anteriormente. En tal sentido, aún cuando se encuentra pendiente la delimitación sobre los límites territoriales que involucran a las Municipalidades en mención, los documentos señalados en el trigésimo considerando de “la Resolución” probarían la posesión de “la administrada”, no obstante no es el único requisito que se evalúa en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, debiéndose considerarse, entre otros, la posesión fáctica respecto de “el predio”.

## Respecto de la zonificación del predio

### 9.2 En relación al segundo argumento

De acuerdo a lo señalado en el décimo sexto considerando de “la Resolución”, para esta Subdirección era necesario contar con una constancia de zonificación emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete, con el fin de aclarar la zonificación de “el predio”, solicitud que se realizó de conformidad con el numeral 1) del artículo 14 de la Ley N° 29090, Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones (en adelante “la Ley 29090”)¹. En ese sentido, lo alegado por “la administrada” carece de sustento.

Por otro lado, respecto de la demora de la SDDI para solicitar el certificado de zonificación a la Municipalidad en mención, cabe indicar que este no es un argumento que desvirtúe los fundamentos principales por los cuales se declaró improcedente la solicitud presentada. Sin embargo, es preciso señalar que, en primer lugar, esta Subdirección iba de establecer competencia con la consulta realiza al Gobierno Regional de Lima – DIREFOR (en adelante “GORE – Lima”) respecto al carácter agropecuaria o no de “el predio” (fojas 190), tal como se advierte del décimo segundo considerando de “la Resolución”; no obstante, ante la demora de dicha entidad para dar respuesta a nuestra consulta, esta Subdirección optó por solicitar el certificado de zonificación, a la Municipalidad de Provincial de Cañete (fojas 210), documento que era necesario para continuar con el procedimiento.

## Respecto a la posesión consolidada en la mayor parte de “el predio”

### 9.3 En relación al tercer argumento

De acuerdo a lo señalado el vigésimo sexto considerando de “la Resolución”, mediante Informe de Brigada N° 1219-2015/SBN-DGPE-SDDI se determinó que según la Ficha Técnica N° 136-2012/SBN-DGPE-SDDI, relacionada a la inspección realiza el 13 de septiembre de 2012, “el predio” estaba siendo ocupado con cultivo de tara 40%, el cual contaba con sistema de riego por goteo, mientras que el 60% correspondía a un terreno



¹ El Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio y deberá contener los siguientes aspectos: a. Zonificación, de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial; b. Afectación de vías que forman parte del Plan Vial, etc.



## **RESOLUCIÓN N° 364-2016/SBN-DGPE-SDDI**

eriazio libre de cultivo, con topografía accidentada y suelo arenosos con afloramiento rocoso. Dicha información fue corroborada con la Ficha Técnica N° 261-2014/SBN-DGPE-SDDI, relacionada a la inspección realizada el 20 de febrero de 2014, en la cual se señaló que 31% de “el predio” se encontraba sembrado con arbusto de tara.

A fin de contradecir lo señalado en las fichas precitadas, “la administrada” presenta el Informe Técnico N° 0023/2016 (fojas 310) suscrita por el ingeniero César Tunque Raymundo, sin embargo, para esta Subdirección, dicho documento no es idóneo para desvirtuar lo señalado en las fichas en mención, toda vez que el mismo no ha sido emitido por entidad o funcionario público, ni ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual no tiene el mismo valor probatorio que las fichas técnicas señaladas.

Por otro lado, respecto a la posesión prevista en los literales c) del artículo 77° de “el Reglamento”, es preciso señalar que esta reviste ostensibles y rigurosas exigencias adicionales a la posesión civil, por lo que se le podría denominar una posesión calificada, toda vez que no basta solo el desarrollo de una actividad en la mayor parte de “el predio”, sino que también se requiere de una delimitación total del área con obra civil, dichas características deben ser cumplidas durante todo el periodo de antigüedad requerida por la causal en mención, esto es, desde antes del 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, de acuerdo a las fichas señaladas en los párrafos precedentes “la administrada” no detenta la posesión prevista en la causal c) del artículo 77° de la Ley 29151 invocada, desde antes del 25 de noviembre de 2010.

De acuerdo a lo expuesto, téngase a lo señalado en el trigésimo segundo considerando de “la Resolución”, en la cual se estableció que “el predio”, solo estaba siendo sembrado en entre 31% y 40%, razón por la cual “la administrada” no tenía posesión consolidada, destinada para fines habitacionales, comerciales, industriales, etc., en la mayor parte de “el predio”, desde antes del 25 de noviembre de 2010.

### **9.4 En relación al cuarto argumento**

En la Ficha Técnica N° 02-2013/SBN-DGPE-SDDI, con fecha de inspección 19 de diciembre de 2012, genéricamente se señaló que “el predio” se encuentra ocupado por “la administrada”, sin embargo, específicamente en las Fichas Técnicas N° 136-2012 y 2161-2014/SBN-DGPE-SDDI, se señaló que la posesión consolidada destinada para fines habitacionales, comerciales, industriales “el predio” solo era entre un 31% y 40%. En tal sentido, lo argumentado por “la administrada” carece de sustento.

### **9.5 En relación al quinto argumento**

Como se advierte del literal c) del artículo 77° de la Ley N° 29151, la venta procederá, entre otros requisitos, siempre que el destino que se le viene dando al predio materia de venta sea compatible con la zonificación. Al respecto, revisado el escrito de venta directa presentado (S.I. N° 10248-2012) por “la administrada”, se advierte que esta señala que “el predio” se encuentra sembrado con tara, razón por la cual dicha actividad es la que se evaluó en compatibilidad con la zonificación. Cabe indicar que, la finalidad



a la que se destine en un futuro “el predio” no es materia de evaluación ni requisito contenido en la causal invocada.

## **Respecto de la delimitación total de “el predio”**

### **9.6 En relación al sexto argumento**

De acuerdo a señalado en el literal c) del artículo 77° de la Ley N° 29151, la delimitación de “el predio” debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, en ese sentido mediante Informe de Brigada N° 1219-2015/SBN-DGPE-SDDI se determinó que, de acuerdo a lo señalado en el Ficha Técnica N° 136-2012/SBN-DGPE-SDDI, relacionada a la inspección realiza el 13 de septiembre de 2012, solo el 30% de “el predio” contaba con un cerco. En ese sentido se concluye que “el predio” no estuvo cercado en su totalidad con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, habiendo estado cercado en un 30% en septiembre de 2012.

Por otro lado, en la Ficha N° 002-2013/SBN-DGPE-SDDI, con fecha de inspección 19 de diciembre de 2012, efectivamente se señala que “el predio” ya estaba cercado en su totalidad, ello acredita que recién en diciembre del 2012 se cercó este en su integridad.



### **9.7 En relación al séptimo argumento**

El sustento mediante el cual se declara improcedente la solicitud de venta presentada por “la administradora”, entre otros, se encuentran recogidos en el vigésimo sexto, trigésimo segundo y trigésimo tercer considerando de “la Resolución”, en los cuales se señala que “el predio” en el 2012 solo tenía cerco en un 30%, no cumpliéndose así con lo señalado en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151

### **9.8 En relación al octavo argumento**

Téngase a lo expuesto el numeral anterior, en el cual se indicó que en septiembre del 2012 “el predio” solo tenía cerco en un 30%, siendo que recién el diciembre del 2012 se cercó en su totalidad.

### **9.9 En relación al décimo argumento**

Efectivamente, luego de realizada la inspección el 20 de febrero de 2014 (Ficha N° 261-2014/SBN-DGPE-SDDI), no obra en el expediente inspección posterior, pues con la inspección realizada en el 2012 (Ficha N° 136-2012/SBN-DGPE-SDDI), esta Subdirección pudo determinar que “el predio” no se encontraba cercado en su totalidad desde antes del 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, lo señalado por “la administradora” no desvirtúa lo señalado en “la Resolución”.

**10.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por los argumentos señalados en el sexto considerando de la presente resolución, los cuales no contradicen los argumentos principales por los cuales se declaró improcedente “la Resolución”. No obstante, es preciso indicar lo siguiente:

### **10.1 Respecto del primer argumento**

Téngase a lo expuesto en el numeral 1) del décimo cuarto considerando de “la Resolución”, en el cual se señaló, entre otros, que las actuaciones realizadas por “la administradora” y esta Subdirección no constituyen actos administrativos, sino procesales, motivo por el cual la aceptación de continuación de procedimiento, presentación y solicitud de documentos, etc., no implican el otorgamiento, modificación o extinción de un derecho por parte de esta Subdirección.





## **RESOLUCIÓN N° 364-2016/SBN-DGPE-SDDI**

### **10.2 Respetto del segundo argumento**

De acuerdo a lo señalado en el noveno y décimo considerando de “la Resolución”, la brigada a cargo del presente procedimiento procedió a revisar de manera integral la solicitud presentada, a fin de garantizar el debido procedimiento. En ese sentido, informó a “la administrada” mediante Oficio N° 1850-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2015, respecto a la evaluación de competencia que se estaba realizando en el procedimiento. Cabe indicar que, como resultado de dicha evaluación, se consultó al GORE – Lima respecto a la naturaleza de “el predio” y a la Municipalidad Provincial de Cañete se le solicitó un certificado de zonificación. Con las respuestas remitidas por las entidades en mención, esta Subdirección confirmó su competencia y realizó una evaluación formal y sustantiva del procedimiento a través de “la Resolución”, razón por la cual, en dicha resolución se comunicó a “la administrada” de todas las acciones y actos realizados en el procedimiento.

### **10.3 Respetto del tercer argumento**

Sobre el particular, es preciso indicar que el procedimiento de venta directa está conformado por una serie de etapas, cada una de ellas preclusivas y señaladas en el numeral 6.1) de 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 Resolución N° 064-2014/SBN del 05 de septiembre del 2014 (en adelante “la Directiva”), siendo estas las siguientes: **a)** presentación de la solicitud y generación de expediente de venta; **b)** evaluación formal de la solicitud; **c)** inspección técnica del predio de venta, **d)** calificación sustantiva del procedimiento; **e)** autorización o conformidad de la venta por el Titular del Pliego, entre otras.

Tal como se ha mencionado en el considerando anterior, la brigada a cargo del procedimiento revaluó los aspectos formales y procedimentales de las acciones realizadas, a fin de garantizar un debido procedimiento. En ese sentido, se procedió a realizar primero la calificación de la solicitud presentada (evaluación formal). En esta etapa se advirtió, entre otros, lo siguiente: 1) que obraban en el expediente documentos con los cuales se pretendía acreditar la posesión, como los señalados en el trigésimo considerando de “la Resolución”, lo cuales no podían ser calificados y 2) que obraba en el expediente una constancia de zonificación que contenía información contradictoria, razón por la cual se solicitó, remita un certificado de zonificación, a fin de establecer una compatibilidad de la zonificación con el uso al cual estaba siendo destinado “el predio” y la naturaleza del mismo.

Por otro lado, obraba en el expediente tres fichas técnicas relacionadas a inspecciones realizadas a “el predio”. Cabe indicar que la inspección técnica es realizada por profesionales de esta Subdirección y tiene como finalidad comprobar la ocupación o posesión fáctica de predio materia de venta, pues no basta la mera presentación de documentación que así la señale. De las inspecciones realizadas, esta Subdirección determinó que no hay ocupación consolidada en la mayor parte de “el predio”, no encontrándose delimitando en su totalidad, desde antes del 25 de noviembre del 2010”, tal como se ha señalado en los párrafos precedentes.



Con la información anteriormente señalada, esta Subdirección procedió a la calificación sustantiva del procedimiento mediante “la Resolución”, concluyéndose que la solicitud de “la administrada” no se encuentra inmersa dentro de la causal c) del artículo 77 del Reglamento.

De acuerdo a lo expuesto, esta Subdirección ha dado cumplimiento a lo dispuesto en “la Directiva, razón por la cual carece de sustento lo señalado por “la administrada”.

#### 10.4 Respetto del cuarto argumento

Sobre el particular, es preciso señalar que cada procedimiento de venta directa es independiente, y procederá siempre que se acredite el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del “Reglamento”, debiendo además el interesado cumplir con presentar los requisitos de procedencia que se encuentran taxativamente previstos en “la Directiva” y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA. En tal sentido, lo argumentado por “la administrada”, carece de fundamento.

11. Que, finalmente, del escrito de reconsideración presentado por “la administrada”, se observa que esta ha solicitado encauzar su solicitud de venta directa enmarcada en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, a la causal d), razón por la cual ha señalado varios argumentos con los cuales pretende demostrar el por qué su petitorio debería ser evaluado por esta SDDI bajo la causal d). Para tal efecto, ha presentado la documentación, entre otros, lo siguiente: **a)** contrato de concesión para el servicio de abastecimiento de agua potable (fojas 323); **b)** contrato de suministro suscrito por Agua Fontaneil S.A y San Fernando S.A ( fojas 328); **c)** escrito LOG I-0017-2014 del 31 de julio de 2014 (fojas 342); f) memoria descriptiva de la línea de impulsión para abastecer de agua potable al condominio El Polo – Los Portales (fojas 343); **d)** correo electrónico del 15 de mayo de 2014 (fojas 346); **e)** escrito del 18 de mayo de 2015, suscrito por Juan Mamerto Mendoza Pérez, presidente de la Asociación de Pequeños Agricultores de Misquicocha – San Andrés (fojas 347); **f)** sentencia de 27 de enero de 2006, emitida por el Juez Titular Jose A. Dulanto ( fojas 348); etc.

Al respecto, es preciso indicar que, el artículo 208° de la Ley N° 27444, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y se precisa que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia, si bien se puede presentar cualquier medio probatorio que se encuentre habilitado en el procedimiento administrativo, los medios de prueba deberán ser nuevos de manera que justifiquen la revisión del procedimiento y la modificación de la decisión emitida por la autoridad administrativa.

En el caso en concreto, “la administrada” solicitó la venta directa bajo el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, sin embargo, pretende cambiar su solicitud a la causal del d) del artículo en mención. En ese sentido, “la administrada” interpreta que a través de la nueva prueba se le otorga una nueva oportunidad para cambiar su modificar su petitorio, lo cual no corresponde a la finalidad del recurso de reconsideración.

De conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, 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 el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 410-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2016



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 364-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado **AGUA FONTANEIL S.A.**, representado por su presidente de directorio, Aníbal Varea Bazo, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 220-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril del 2016, en atención a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**Regístrese, y comuníquese.-**

CRS/mlmo-gglla  
POI N° 5.2.1.16



**ABOG. Carlos Rodríguez Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES