SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 453-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 115-2011/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por **MÓNICA PENÉLOPE BARBOZA GARCIA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de **un área de 600,00 m²**, ubicado en la **Mz. F Lote 7** en el Parque Industrial de Ancón, 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, mediante escrito presentado el 11 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29303-2015), la señora Mónica Penélope Barboza García (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° del "Reglamento" (fojas 2329). Para tal efecto, adjunta, entre otros los documentos siguientes: **1)** copia legalizada de la Constancia de jurisdicción emitida por el Alcalde de la Municipalidad distrital de Ancón (en adelante "la Municipalidad"), Miguel Ortecho Romero, el 25 de noviembre de 1999 (fojas 2334); **2)** copia legalizada de la Constancia de posesión emitida por el Alcalde de "la Municipalidad", Miguel

Ortecho Romero, el 25 de noviembre de 1999 (fojas 2336); **3)** copia legalizada de la carta emitida por el Alcalde de "la Municipalidad" el 27 de noviembre de 1999 (fojas 2338); **4)** memoria descriptiva, suscrita por el Arq. Raúl E. Rospigliosi Benavides en mayo del año 1999 (fojas 2342); **5)** plano perimétrico y de ubicación, suscrito por el Arq. Raúl E. Rospigliosi Benavides en mayo de 1999 (fojas 2343); **6)** copia certificada de la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de Lima (fojas 2348); **7)** copia legalizada del documento nacional de identidad de "la administrada"; y, **8)** copia legalizada de la escritura pública otorgada por el Notario Público Luis Benjamín Gutierrez Adrianzen el 26 de julio de 2004, mediante la cual la Asociación de Comerciantes Micro y Pequeños Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón (en adelante "la Asociación"), adjudica el área de "el predio" a favor de "la administrada" (fojas 2352).

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 "la administrada", 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 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".

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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva".

7. Que, por su parte el de 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 (en adelante la "Ley N° 27444"), 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.

RESOLUCIÓN N° 453-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

11. Que, teniendo en cuenta el considerando precedente, efectuado el diagnóstico técnico de "el predio" -en gabinete-, esta Subdirección ha determinado que **aquél 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 2348). Razón por la cual, esta Subdirección concluye que "el predio" es de 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 "la administrada" 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° 11-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016 (en adelante "el Oficio") (fojas 2475), según el cual efectuó observaciones, requiriendo a "la administrada" lo siguiente:

> "(...)
> Ahora bien, **respecto a su segunda solicitud** (venta directa de "el predio"), se tiene que calificada la misma y la documentación anexada, se evidencia que su petición se encuentra enmarcada a la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (venta directa por posesión consolidada); no obstante, teniendo en cuenta los requisitos señalados en el literal j) del artículo 6.2) de la Directiva y "el TUPA", se ha omitido presentar lo siguiente:
>
> - Debe adjuntar Certificado de zonificación y vías o Certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
> (...)".

13. Que, es pertinente señalar que en "el Oficio" se otorgó a "la administrada" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la "Directiva", concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la "Ley N° 27444", y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ; para que subsane las observaciones antes descritas, bajo apercibimiento de declararse inadmisible su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, en virtud de lo expuesto, **"el Oficio" fue notificado el 26 de enero de 2016** (fojas 2474) en el domicilio señalado por "la administrada" en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución y notificado bajo la modalidad "debajo de la puerta", razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 5)[1] de la "Ley N° 27444". En ese sentido, el plazo **de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 17 de febrero de 2016.

15. Que, conforme consta de autos, mediante escrito presentado el 15 de febrero de 2016 (S.I. N° 03443-2016) (fojas 2629), "la administrada" solicita ampliación de plazo de quince (15) días hábiles adicionales para subsanar la observación detallada en el considerando décimo segundo de la presente resolución; toda vez que según manifiesta, venía tramitando ante "la Municipalidad" el certificado de zonificación de "el predio", sustentando su pedido con la copia simple de la solicitud del 19 de enero de 2016, cuyo cargo de recepción es también del 19 de enero de 2016, amparando su pedido de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.3) del artículo 6° de la "Directiva".

16. Que, no obstante ello, mediante escrito presentado el 9 de junio de 2016 (S.I. N° 15211-2016) (fojas 3071), "la administrada" -fuera del plazo establecido- presenta el original del Certificado de Zonificación y Vías N° 174-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de "la Municipalidad" (fojas 3074), mediante el cual se señala que "el predio" cuenta con la zonificación: "gran industria –I3".

17. Que, ahora corresponde a esta Subdirección evaluar si "la administrada" ha cumplido con subsanar la observación descrita en "el Oficio". En tal sentido, del documento presentado, se tiene que con el Certificado de Zonificación y Vías correspondiente a "el predio", "la administrada", -sin perjuicio de haberse excedido del plazo otorgado y descrito en el considerando décimo cuarto de la presente resolución-, presentando dicho documento, subsanó la observación advertida.

18. Que, habiendo sido subsanada la observación de carácter formal; el primer párrafo del numeral 6.5) de "la Directiva", **prevé ahora la calificación sustantiva del procedimiento**, en el cual señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y 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.

19. 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:

> "A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA MIÉRCOLES 16.12.2015, SE CONSTATÓ QUE EL PREDIO CONTABA CON CERCO PERIMÉTRICO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO QUE RESTRINGE EL ACCESO DE TERCEROS. SOBRE EL LINDERO DEL FONDO SE CONSTATÓ UNA EDIFICACIÓN DE MATERIAL PREDOMINANTE LADRILLO DE DOS NIVELES CON

---

[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.

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

RESOLUCIÓN N° 453-2016/SBN-DGPE-SDDI

ETREPISO Y TECHO DE CONCRETO ARMADO, SIN ACABADOS, A NIVEL DE CASO. ADEMÁS SOBRE PARTE DEL LINDERO DE LA DERECHA E IZQUIERDA ENTRANDO SE CONSTATÓ ÁREAS CON TECHO LIVIANO PROFESIONAL Y REMOVIBLE. A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA SE ENCONTRÓ COMO OCUPANTE DEL INMUEBLE AL SR. JULIO CESAR HERRERA ARISMENDIZ QUIEN MANIFESTÓ SER INQUILINO, QUE LA PERSONA QUE LE ALQUILA EL PREDIO ES MÓNICA BARBOZA. ADEMÁS SE CONSTATÓ QUE EN EL PREDIO SE VIENE REALIZANDO ACTIVIDAD INDUSTRIAL". (Ficha Técnica N° 445-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015 [fojas 2386]).

Es pertinente acotar que la información detallada en la inspección técnica del 16 de diciembre de 2015, se encuentra ratificada en virtud a la inspección técnica efectuada el 3 de junio de 2016, en la cual se verificó lo siguiente:

"A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA viernes 03.06.2016, SE CONSTATÓ LO MISMO QUE SE HABÍA CONSTATADO EN LA INSPECCIÓN TÉCNICA REALIZADA EL 16.12.2015, ES DECIR SE CONSTATÓ QUE EL PREDIO CONTABA CON CERCO PERIMÉTRICO DE LADRILLO CON COLUMNAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO QUE RESTRINGE EL ACCESO DE TERCEROS. SOBRE EL LINDERO DEL FONDO SE CONSTATÓ UNA EDIFICACIÓN DE MATERIAL PREDOMINANTE LADRILLO DE DOS NIVELES CON ETREPISO Y TECHO DE CONCRETO ARMADO, SIN ACABADOS, A NIVEL DE CASCO. ADEMÁS SOBRE PARTE DEL LINDERO DE LA DERECHA E IZQUIERDA ENTRANDO SE CONSTATÓ ÁREAS CON TECHO LIVIANO PROFESIONAL Y REMOVIBLE. A LA FECHA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA SE ENCONTRÓ COMO OCUPANTE DEL INMUEBLE AL SR. JULIO CESAR HERRERA ARISMENDIZ QUIEN MANIFESTÓ SER INQUILINO, QUE LA PERSONA QUE LE ALQUILA EL PREDIO ES MÓNICA BARBOZA. ADEMÁS SE CONSTATÓ QUE EN EL PREDIO SE VIENE REALIZANDO ACTIVIDAD INDUSTRIAL. ASIMIMO, SE CONSTATÓ UN LETRERO QUE DECÍA SEVENDE 956527128. SE LLAMÓ Y EL PREDIO (TERRENO MÁS LA EDIFICACIÓN EXISTENTE) SE ESTÁ OFERTANDO EN US$ 110 000,00 CONVERSABLES". (Ficha Técnica N° 0152-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2016 [fojas 3057]).

De la causal de venta directa invocada

20. Que, en el caso concreto, "la administrada" 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.

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

"La administrada" con la finalidad de demostrar el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, presentó los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución, respecto a "el predio", tales como: **1)** copia legalizada de la Constancia de jurisdicción (fojas 2334); **2)** copia legalizada de la Constancia de posesión (fojas 2336), ambos documentos emitidos por "la Municipalidad" el 25 de noviembre de 1999, las cuales hacen referencia a la posesión que ejerce "la administrada", respecto al predio ubicado en lote 7 de la Mz. F, antes del 25 de noviembre de 2010**; 3)** copia legalizada de la escritura pública otorgada por el Notario Público Luis Benjamín Gutierrez Adrianzen el 26 de julio de 2004, mediante la cual "la Asociación" adjudica el área de "el predio" a favor de "la administrada" (fojas 2352). En tal sentido, dichos documentos guardan correspondencia entre "el predio" y acreditan documentalmente de manera indubitable el tiempo de posesión por parte de "la administrada".

Sin perjuicio de ello, respecto a la carta emitida por el Alcalde de "la Municipalidad" el 27 de noviembre de 1999 (fojas 2338), responde únicamente a la autorización que dicha comuna hace de conocimiento a "la administrada" para efectuar la construcción del cerco perimétrico en el área de "el predio"; no obstante, dicho documento al no permitir acreditar de manera indubitable la posesión de "el predio" a favor de "la administrada", no ha sido valorada como medio de prueba.

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:

> **"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."

Razón por la cual, teniendo en cuenta el primer párrafo de la norma antes glosada, la Ficha Técnica N° 445-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015 (fojas 2386), refleja que en la fecha de la inspección, se encontró como ocupante de "el predio" al sr. Julio César Herrera Arismendiz, quien manifestó ser inquilino de "la administrada".

Al respecto, el artículo 896 de nuestro Código Civil, define a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No obstante, GONZALES BARRÓN[2] recoge el profundo análisis de las fuentes romanas respecto a la posesión, concluyendo que ésta se compone de dos elementos: *el corpus* y *el animus*; siendo el *corpus* la posibilidad física de actuar sobre la cosa, de disponer de ella y de defenderla de cualquier acción extraña. Por supuesto que este corpus requiere una voluntad de tener y mantener el contacto físico. Así también se requiere la existencia del *animus domini*, es decir, de la intención de poseer como propietario, esto es, de no reconocer en cabeza de otro un mejor

[2] GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Derechos Reales, pág. 125,144-147. Editorial San Marcos, Lima, 2010

derecho. Así también el precitado autor desarrolla la distinción entre la "posesión mediata" y "la posesión inmediata", señalando que durante este interin, ambas partes mantienen la condición de poseedores. El que recibe el bien es el "poseedor inmediato" o "intermediario posesorio", mientras el que espera la devolución es el "poseedor mediato". Puede considerarse como intermediarios -entre otros- al arrendatario, señalando también que la relación jurídica que vincule al poseedor mediato con el poseedor inmediato, no debe entenderse en sentido estricto, toda vez que se puede reconocer una relación mediadora posesoria "contractual" y otra "extracontractual", precisando que requiere solamente un contacto social o una relación social, por lo que entrarían dentro del esquema de posesión mediata e inmediata no sólo las relaciones provenientes de negocios nulos, sino además las relaciones meramente sociales ("pacto de caballeros") o consentidas ("precario"). Finalmente, señala que en las relaciones específicas entre ambas partes, predomina el poseedor inmediato sobre el mediato. ¿A qué se debe ello? Simplemente a la tutela más intensa que merece quien detenta el control físico y directo sobre el bien.

En atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado fácticamente demostrado que si bien es cierto que "la administrada" cumple con acreditar documentalmente la antigüedad de la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; así también si la doctrina la considera en calidad de "poseedor mediato" de "el predio"; no es menos cierto que con la verificación en campo quedó demostrado que en la actualidad la persona de Julio César Herrera Arismendiz es quien detenta el control físico y directo de "el predio", por cuanto la posesión de este último (inmediata) predomina frente a la posesión (mediata) de "la administrada". **En consecuencia no se cumple el primer requisito.**

20.2 Respecto del área delimitada en su totalidad con obras civiles.

Tal y como se precisó en el décimo noveno considerando de la presente resolución, se constató que "el predio" contaba con cerco perimétrico de ladrillo con columnas de amarre de concreto armado que restringe el acceso de terceros. En atención a lo expuesto, para esta Subdirección "la administrada" cumplió con acreditar la delimitación total con obras civiles**. En consecuencia sí se cumple el segundo requisito.**

20.3 Respecto al destino del predio.

Como bien se señaló en el numeral 20.1) del vigésimo considerando de la presente resolución, en la Ficha Técnica N° 0445-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015 (fojas 2386); se establece que a la fecha de inspección técnica del 16 de diciembre de 2015, se encontró como ocupante a persona distinta a "la administrada" (Julio César Herrera Arismendiz) y además éste venía realizando

actividad industrial en "el predio"; de lo cual se colige que para la configuración de la venta directa por causal de posesión consolidada, el ejercicio de una determinada actividad debe ser desarrollada por el solicitante quien a su vez debe ser quien el poseedor inmediato de "el predio", por ser quien detenta el control físico y directo de aquél. Razón por la cual, para esta Subdirección ha quedado demostrado que a la fecha "el predio" viene siendo destinado para fines de actividad industrial, la cual no es ejercida por "la administrada". En consecuencia, **no se cumple el tercer requisito.**

20.4 Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.

Según el Certificado de Zonificación y Vías N° 174-2016-MML-GDU-SPHU, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de "la Municipalidad" (fojas 3071), "el predio" presenta zonificación: "gran Industria – I3". Asimismo, este tipo de zonificación es compatible con el uso que actualmente viene teniendo "el predio" (actividad industrial), tal como se desprende de la inspección efectuada el 16 de diciembre de 2015. No obstante, para efectos del cumplimiento de la causal a la cual se acoge la solicitud de venta directa de "la administrada", como bien se explicó en el numeral precedente, al no ser ejercida la actividad industrial en "el predio" por parte de "la administrada", sino por la persona de Julio César Herrera Arismendiz, **para esta Subdirección ha quedado demostrado que no se cumple el cuarto requisito.**

21. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos **que "la administrada" 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 "la administrada" en mérito a lo señalado en el décimo octavo considerando 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° 517-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar Improcedente la solicitud de venta directa presentada por **MÓNICA PENÉLOPE BARBOZA GARCIA,** 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 Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES