

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 159-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 089-2011/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARINA TRINIDAD WIESE MIRÓ QUESADA, DISTINTION INC, MACKSVILLE OVERSEAS S.A. y EXCELSIOR WORDLWIDE INVESTMENTS S.A.**, respecto del predio del Estado de 459,70 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 45.77 de la antigua carretera Panamericana Sur, margen derecha con dirección al sur, distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P03256950 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX-Sede Lima y con CUS N° 39050, en adelante "el predio", y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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 el escrito presentado el 7 de julio de 2010 (S.I. N° 12297-2010) Marina Trinidad Wiese Miró Quesada y las empresas Distintion INC, Macksville Overseas S.A. y Excelsior Worldwide Investments S.A., solicitan la adjudicación en venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto presentaron entre otros los siguientes documentos: **a)** copia simple de Documento Nacional de Identidad de Martín Edgar Andía Ruiz, Luis Carlos Martín Rodrigo Pardo, Luis Carlos Rodríguez Mazube, Juan Pedro De Osma Berckemeyer (fojas 6); **b)** copia de la partida N° 11622508 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima en el cual se encuentra inscrita la Sociedad Distintion INC. (fojas 10); **c)** copia de la partida N° 11598003 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima en el cual se encuentra inscrita la Sociedad Macksville Overseas S.A. (fojas 12); **d)** copia simple del Certificado de Vigencia de Poder de la sociedad Excelsior Worldwide Investments S.A. a favor de Juan Pedro de Osma Berckemeyer (fojas 17); **e)** copia simple del plano perimétrico -ubicación N° 521-2003/SBN-GO-JAD de abril de 2010 suscrito por el Ing. Guillermo Martín Álvarez Palacios (fojas 35); **f)** memoria



descriptiva del 14 de junio de 2010 suscrito por el Ing. Guillermo Martín Álvarez Palacios (fojas 35); **g)** copia literal N° P03256950 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima del 23 de febrero de 2010 (fojas 37); **h)** copia literal N° P03245803 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima del 23 de febrero de 2010 (fojas 39); **i)** copia del Oficio N° 6104-2003/SBN-GO-JAD del 9 de setiembre de 2003 suscrito por la Jefe de Adjudicaciones de la SBN (fojas 54); **j)** copia del Oficio N° 11137-2003/SBN-GO-JAD del 4 de agosto de 2010 suscrito por la Jefe de Adjudicaciones de la SBN (fojas 55).

4. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” 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.

5. Que, el artículo numeral 1) del 3° artículo de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

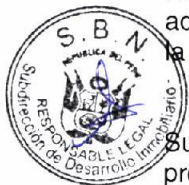
6. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. 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”. Cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN) de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva N° 006-2014/SBN.

8. Que, de lo expuesto en la normas antes glosadas, “los administrados” han invocado el supuesto del literal a) y c) del artículo 77° del “Reglamento” dispone que:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- 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.

9. Que, mediante el Oficio N° 11137-2010/SBN-GO-JAD del 4 de agosto de 2010, se comunica a Marina Trinidad Wiese Miró Quesada y las empresas Distintion INC, Macksville Overseas S.A. y Excelsior Worldwide Investments S.A (en adelante “los administrados”) que a fin de evaluar su petición es indispensable que remita: i) la documentación que acredite el supuesto c), ii) el certificado de vigencia de poder del apoderado de la empresa Distintion INC y iii) que se programará una inspección al predio para determinar la causal de colindancia y único acceso





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 159-2016/SBN-DGPE-SDDI**

(fojas 55). En atención a lo observado “los administrados” presentan el 26 de agosto de 2010 (S.I N° 15372-2010) un escrito remitiendo entre otros los siguientes documentos: **a)** copia del certificado N° 2535-94-DO del 5 de julio de 1994 emitido por la Dirección de Servicio Técnico y Unidad de Catastro de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa, provincia de Lima a favor de Guillermo Wiese de Osma (fojas 64); **b)** copia del cargo de la solicitud presentada el 3 de marzo de 2000 solicitando Delfina, Marina, Virginia y Verónica Wiese Miro Quesada la adjudicación de un lote de 235.92 m<sup>2</sup> a la Dirección General de Adjudicación de Tierras eriazas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 66); **c)** copia simple de la sentencia emitida el 28 de setiembre de 1998 por el Juez del 18° Juzgado Especializado en lo Civil (Exp. 7959-98) sobre Nulidad de Acto Jurídico y Otro (fojas 74); **c)** copia simple de documento emitido por Luz del Sur otorgando factibilidad de suministro eléctrico para el terreno eriazo ubicado en las laderas del acantilado, zona alta Kontiki, con un área de 235.92 m<sup>2</sup> (fojas 84); **d)** copia de la declaración jurada de autovalúo –HR de 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 en el cual figuran los sellos de cancelación (fojas 99); **e)** copia de la partida N° 11103047 del Registro de Sucesión Intestada de la Oficina Registral de Lima expedida el 22 de agosto de 2000 (fojas 127); **f)** vistas fotográficas de “el predio” (fojas 129); **f)** copia simple del Oficio N° 5357-2002/SBN-GO-JAR del 8 de agosto de 2002, expedida por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN, en el cual se solicita la regularización de la situación jurídica respecto de “el predio”, caso contrario se comunica que se iniciaran las acciones judiciales pertinentes (fojas 139); **g)** copia simple del Oficio N° 6709-2002/SBN-GO-JAD del 1 de octubre de 2002 suscrito por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN informando de la independización del predio materia de solicitud (fojas 153); **h)** copia simple del Oficio N° 4114-2003/SBN-GG del 26 de junio de 2003 suscrito por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN informando de la independización del predio materia de solicitud (fojas 155); **i)** copia simple del Oficio N° 1565-2004/SBN-GO-JAD del 25 de febrero de 2004 suscrito por la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN informando sobre la sección vial de la Carretera Panamericana Sur (fojas 160) ; **j)** copia simple del cargo del escrito presentado por Delfina, Marina, Virginia y Verónica Wiese Miro Quesada el 7 de julio de 2010 (S.I N°12293-2010) desistiendo del procedimiento de venta (fojas 174); **k)** copia simple del Oficio N° 10960-2010/SBN-GO-JAD del 2 de agosto de 2010 aceptando el desistimiento en mérito de lo señalado en el numeral 189.6 del artículo 189° de la Ley N° 27444 ( fojas 179); **l)** copia de la partida N° 11622508 del Registro de Personas Jurídicas en el cual se encuentra inscrita la Sociedad Distintion INC. (fojas 182); **y, m)** declaraciones juradas suscritas por Marina Wiese Miro Quesada, Martín Ruiz Andia apoderado de Distintion INC., Luis Carlos Martín Rodrigo Prado apoderado de Macksville Overseas S.A. y Juan Pedro de Osma Berckemeyer apoderado de Excelsior Worldwide investments S.A.(fojas 189).

**10.** Que, mediante el Memorando N° 224-2011/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2011 y N° 1375-2012/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2012 se solicitó a la Oficina de Administración de esta Superintendencia la contratación de servicios de tasación “el predio” (fojas 197 y 274)

**11.** Que, mediante los escritos presentados el 3 de marzo de 2011 y 3 de enero de 2013 (S.I N° 03352-2011 y N° 0125-2013), las empresas Conmel Valuaciones S.R.L y Market, Development & Solutions Consultores Asociados S.A.C., respectivamente, remitieron los informes





de valuación comercial de "el predio", respecto de estos se advierte que el primer servicio fue cancelado por incumplimiento de subsanación de observaciones al informe de tasación comercial (fojas 226 y 294).

12. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe N° 041-2013/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2013 (fojas 314), según el cual:

"(...)

1. Revisada la documentación que obra en el expediente y efectuada la evaluación correspondiente respecto a la procedencia del inicio del presente trámite de venta directa, señalamos lo siguiente:

Los incisos a) y c) del Artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por D.S. N° 013-2012-VIVIENDA, señala que por excepción podrá procederse a la compraventa directa de bienes del dominio privado del Estado a favor de particulares:

- a) *Cuando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.*
  - c) *Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este 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 del 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.*
2. De la consulta a la base gráfica de propiedades de terceros – SUNARP se ha verificado que no existe colindancia directa entre el predio de propiedad de los solicitantes y del Estado, toda vez que existe una faja de terreno de forma triangular que los separa, asimismo, no obstante que se puede acceder al predio del Estado por la propiedad de los solicitantes, se advierte que existe acceso directo por la antigua carretera Panamericana Sur, en razón de lo cual se concluye que el pedido de venta directa no se encuentra inmerso dentro de lo establecido en el inciso a) del Artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA.
  3. Asimismo, se ha establecido que los documentos que acreditan la antigüedad de posesión antes del 25 de noviembre del 2010 señalado en el inciso c) del Artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, corresponde a oficios emitidos por la SBN en atención a la solicitud, trámite y desistimiento de la transferencia de propiedad a favor de la sucesión intestada del señor Guillermo Wiese de Osma (Asociación Kontiki) del predio estatal de 459,70 m<sup>2</sup> inscrito en la Partida N° P03256292 del Registro de predios de Lima, los cuales han sido presentados en copia simple, por lo que deberán ser fedateados dando fe de que son copias de documentos auténticos que obran en la SBN.
  4. En la Ficha Técnica N° 0718-2010/SBN-GO-JAD correspondiente a la inspección técnica realizada el 10 de setiembre del 2010, se consigna que el predio sub materia se encuentra cercado y bajo la administración de la Familia Wiese Miró Quesada.

De la lectura de las imágenes de satélite se observa que el citado predio se encuentra dividido físicamente en dos sectores por la presencia de un acantilado, en la parte baja el área se encuentra ocupada por edificaciones, según la Ficha Técnica N° 0718-2010/SBN-GO-JAD de propiedad de la familia Wiese, el cual forma parte del Club Kontiki conformado por viviendas temporales de playa, y en la parte alta, que tiene una pendiente de aprox. 5%, existe una plataforma de concreto y tuberías del cable alimentador del servicio de electricidad, este sector tiene frente directo a la antigua carretera Panamericana Sur. El acceso de la parte baja al sector alto es a través de un ascensor de propiedad de la familia Wiese.

5. Del Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima con el Oficio N° 051-2012-MML-GDU-SPHU del 13 de enero del 2012, el terreno sub materia presenta la zonificación de ZHR – Zona de Habilitación Recreación, compatibles con los usos de vivienda tipo Club de baja densidad con áreas de servicios comunes complementados con áreas recreativas y sociales de uso común, por lo que en el presente caso cumple con el requisito de compatibilidad de uso con la zonificación vigente.
6. En razón de lo expuesto, en los numerales 8, 9 y 10 del análisis del presente informe, se indica que la solicitud de venta directa es procedente por la causal establecida en el inciso c) del Artículo 77° del reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el D.S. N° 013-2012-VIVIENDA, regularizando así la omisión del informe que da procedencia al inicio del presente trámite de venta directa a efectos de su prosecución.

"(...)".

13. Que, mediante el Oficio N° 295-2013/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2013 de conformidad con lo señalado en el numeral 3.8) de la Directiva N° 003-2011/SBN, se traslada el informe de valuación comercial del 3 de enero de 2013 realizada por la empresa Market, Development & Solutions Consultores Asociados S.A.C., a "los administrados siendo esta





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N°  
159-2016/SBN-DGPE-SDDI**

aceptada y publicada en el Diario Oficial "El Peruano" y diario "La Razón" el 3 de abril de 2013 conforme consta en los escritos presentados el 15 de marzo y 4 de abril de 2013 (S.I. N° 04184 y N° 05705-2013) (fojas 328 y 331).

**14.** Que, continuando con las etapas del procedimiento de venta directa por causal, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal –DGPE, en atención al Memorando N° 865-2013/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2013, mediante el Memorando N° 1164-2013/SBN-DGPE del 16 de agosto de 2013, remite el expediente administrativo a la Oficina de Asesoría Jurídica a fin de que otorgue su conformidad al procedimiento de venta directa por causal. Posteriormente, mediante el Memorando N° 474-2013/SBN-OAJ del 23 de agosto de 2013 la Oficina de Asesoría Jurídica luego de evaluar los actuados administrativos realiza observaciones al procedimiento de venta directa (fojas 379 y 380).

**15.** Que, con el escrito presentado el 19 de setiembre de 2013 ( S.I N° 17094-2013), "los administrados" remiten la siguiente documentación: **i)** copia simple del estado de cuenta corriente emitido por la oficina de Rentas de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa al 20 de octubre de 2010 y declaraciones juradas del autovaluo Impuesto predial 2003; 2004; 2005; 2006; 2007; 2008; 2009; 2010; 2011; 2012 y 2013; **y ii)** copia de los recibos N°0096930, N° 0096933, N° 0096936, N° 0096932 correspondientes a los arbitrios municipales (2003 al 2010) cancelados el 5 de noviembre de 2010, respecto de los porcentajes de derechos y acciones de cada una de "los administrados" con relación a "el predio" (fojas 384).

**16.** Que, en atención a las observaciones efectuadas por la Oficina de Asesoría Jurídica y la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal se emite el Informe Brigada N° 325-2013/SBN-DGPE-SDDI del 11 de Noviembre de 2013 precisando lo siguiente:

(...)

2.1. Se observa que los documentos que acreditarían la posesión están referidos a un predio de 235.92 m<sup>2</sup>, ubicado en Av. 28 de Julio N° 470-471, Laderas del Acantilado de Zona Alta Kontiki, inscrito en la Ficha N° 87469 del Registro de la Propiedad Inmueble, respecto del cual existe sentencia ejecutoriada que declaró nulo el contrato de compra venta a favor de Guillermo Wiese Osmá y nula la inscripción registral efectuada en la citada ficha registral, conforme se indica en el Oficio N° 5357-2002/SBN-GO-JAR de fecha 08 de agosto de 2002 (a folios 139), en ese sentido se sugiere precisar si el predio materia de adjudicación en venta comprende el área de 235.92 m<sup>2</sup>

Revisado los actuados administrativos y la base gráfica que ha manera de consulta accede esta Superintendencia, el predio de 235.92 m<sup>2</sup> se encuentra inmerso dentro del predio de 459.70 m<sup>2</sup> que es el área materia de venta.

2.2 Se debe indicar expresamente con que medios probatorios se está acreditando el ejercicio de la posesión sobre el predio de 459.70 m<sup>2</sup> materia de adjudicación.

Sobre el particular, se debe indicar que para el inicio del procedimiento de venta directa por causal, el administrado deberá solicitarlo por escrito y adjuntar la documentación señalada en el numeral 3.1 de la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad"

En ese sentido y tal como se señaló en el punto octavo y noveno del análisis del Informe N° 0041-2013/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2013, tras evaluar la documentación que obra en el Expediente N° 089-2011/SBNSDDI, se estableció que los documentos que acreditan la antigüedad de posesión antes del 25 de noviembre del 2010 conforme lo establecido el inciso c) del Artículo 77° del D.S.



N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, serían los oficios emitidos por esta Superintendencia en atención a la solicitudes presentadas por los administrados y la Ficha Técnica N° 0718-2010/SBN-GO-JAD correspondiente a la inspección técnica realizada el 10 de setiembre del 2010.

- Oficios N° 6104-2003/SBN-GO-JAD del 9 de setiembre de 2003 (folios 54)
- Oficio N° 11137-2013/SBN-GO-JAD del 4 de agosto de 2010 (folios 55)
- Oficio N° 6709-2002/SBN-GO-JAD del 1 de octubre de 2002 (folios 153)
- Oficio N° 4114-2003/SBN-GG del 26 de junio de 2003 (folios 155)
- Oficio N° 10960-2010/SBN-GO-JAD del 2 de agosto de 2010 (folios 179)
- Ficha Técnica N° 718-2010/SBN-GO-JAD del 19 de octubre de 2010 (folios 187)
- Las copias de las Partidas Registrales Nros 11598003, 11622508 y 11597558 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (folios 346- 371), en el cual consta la transferencia de la posesión a favor de los coposesionarios del predio submatéria.

2.3 La Declaración Jurada del impuesto predial (HR y PU o PER) y los recibos de pago de tributos municipales, así como la constancia de posesión, deben de estar referidos al predio materia de adjudicación.

Sobre el particular, se debe indicar que en el literal k del numeral 3.1 de la Directiva N° 003-2011/SBN, establece que:

"k.1. Copia certificada o autenticada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que ellas han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente".

En ese sentido los administrados han remitido las Declaraciones Juradas de Autovalúo Impuesto predial de los años 2003-2010, que viene pagando cada uno de los coposesionarios con relación al porcentaje de la alícuota que le corresponde a cada uno de los coposesionarios respecto del predio de 459.70 m<sup>2</sup> (folios 387-458).

2.4. Siendo que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, conforme al artículo 896° del Código Civil, se debe de entender que las personas jurídicas ejercen la posesión del bien a través de sus representantes, en ese sentido se debe de precisar como ejercen la posesión del predio las empresas Distintion INC, Macksville Overseas S.A., Excelsior Worldwide Investments S.A., más aun si se tratan de empresas constituidas fuera del Perú.

Al respecto, se debe de precisar que de conformidad con lo señalado en el numeral 3.6 de la Directiva N° 003-2011/SBN y el artículo N° 898° del Código Civil, las empresas Distintion INC, Macksville Overseas S.A., Excelsior Worldwide Investments S.A han adicionado al suyo, el plazo posesorio de quienes les transfirieron el predio submatéria es decir las señoras Virginia Gabriela Miro Quesada, Delfina Augusta Miro Quesada y Verónica Wiese Miro Quesada, respectivamente, por lo que, continúan ejerciendo actos posesorios sobre el predio submatéria toda vez que vienen conservando, protegiendo y custodiando el área para sí debido a que este se encuentra cercado con obra civil de carácter permanente y existen edificaciones como: cisternas –tanque elevado, casetas y en la parte baja se han construido habitaciones que unifican el predio submatéria con propiedad de los administrados a los cuales se accede por el ascensor y además vienen pagando las Declaraciones Juradas del Impuesto Predial correspondiente a los años 2003-2013 (folios 387-458).

2.5. Por otro lado se advierte que la vigencia del Informe de valuación N° 130-2012-P-MS es de fecha 02 de enero de 2013 (presentado el 03 de enero de 2013), se encontraría por vencer toda vez que conforme al artículo 36° del reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, modificado por el por Decreto Supremo N° 013-2012/VIVIENDA, tiene una vigencia de 8 meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento corresponde realizar la actualización de la misma.

De conformidad con lo señalado en el artículo 36° del Reglamento de la Ley N° 29151, la empresa tasadora mediante escrito s/n del 29 de agosto de 2013, actualizó la vigencia del monto de valuación comercial del predio estatal denominado Parcela A4-A de 459, 70 m<sup>2</sup>.(folios 383).

2.6 Asimismo del mismo informe de Valuación N° 130-2012-P-MDS de fecha 02 de enero de 2013, se advierte que este habría sido elaborado teniendo en cuenta la Partida Registral N° P03256292 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que corresponde a la Parcela A4, la misma que ha quedado reducida a 190.86 m<sup>2</sup>, después de la desmembración de la Parcela A4A, por lo que se sugiere evaluar dicho documento.

Al respecto se informa que mediante escrito de fecha 04 de octubre de 2013 la empresa tasadora rectificó el error material consignado en el Informe N° 130-2012-GP-MDS, indicando el número de partida registral correspondiente (folios 481).

Con los elementos expuestos, se debe indicar que el trámite de venta directa seguido en el Expediente N° 089-2011/SBNSDDI, sustentado en la causal de posesión del literal c) del artículo 77° del Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, y el subnumeral 3.5 del numeral 3 de la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**


**RESOLUCIÓN N° 159-2016/SBN-DGPE-SDDI**

de libre disponibilidad", el presente procedimiento de adjudicación en venta directa ha cumplido con los requisitos mínimos establecidos.


(...)



17. Que, mediante el Memorando N° 1553-2013/SBN-DGPE del 15 de noviembre de 2013 la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal –DGPE observa lo siguiente: **i)** en el punto 2.2) se ha señalado una serie de documentos emitidos por el SBN que acreditarán la posesión que ejerce el administrado en el predio. Sin embargo, no se sustenta por que tales documentos acreditarían la posesión establecida en el supuesto del literal c) del artículo 77° del Reglamento; **ii)** No se aclara los motivos por los cuales las declaraciones juradas de autovaluo de los años 2013-2010, corresponden a un área mayor de 459.70 m<sup>2</sup> y no a 235.92 m<sup>2</sup>, materia de pedido de venta directa; y, **iii)** No se aprecia la documentación que sustente lo señalado en el punto 2.4) del análisis, sobre la transferencia de posesión a favor de la empresa Distintion INCV, Macksville Overseas S.A. y Excelsior Worldwide Investments S.A.



18. Que, en ese sentido, mediante el Oficio N° 458-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2015, se solicita a "los administrados" documentación adicional que acredite el cumplimiento de la causal invocada, que precise como ejercen la posesión de "el predio" las empresas y el Certificado de Parámetros Urbanísticos (fojas 488) para lo cual de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a "los administrados" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un día computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente



19. Que, es conveniente precisar que **"el Oficio" fue notificado el 4 de marzo de 2015,** conforme lo establecido por el art. 21<sup>1</sup> de la Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo tanto se entiende que "los administrados" han tomado conocimiento de la misma, siendo este el caso la citada notificación es válida para todos sus efectos legales; **por lo que el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia tenían para subsanar la observación advertida la misma venció el 26 de marzo de 2015,**

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.2 En caso que el administrado no haya indicado domicilio, o que éste sea inexistente, la autoridad deberá emplear el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad del administrado. De verificarse que la notificación no puede realizarse en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad por presentarse alguna de las circunstancias descritas en el numeral 23.1.2 del artículo 23, se deberá proceder a la notificación mediante publicación.

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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.

20. Que, conforme consta de autos, "los administrados" no presentaron documento alguno subsanando la observación hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID, razón por la cual debe de disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

21. Que, es preciso mencionar que mediante escrito del 17 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27146-2015), los administrados solicitan la devolución de la documentación original remitida (fojas 489). Al respecto, se comunica que deberán de apersonarse a las instalaciones de esta Superintendencia, sito en la calle Chinchón N° 890-San Isidro, en el horario de lunes a viernes de 8:30 a 4:00 o comunicarse vía telefónica al 3174400 para coordinar y garantizar la devolución de la documentación (en original y copia simple).

22. 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 Ley N° 29151, 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 Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 176-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2016

#### SE RESUELVE:

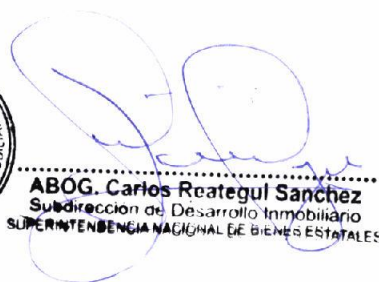
**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MARINA TRINIDAD WIESE MIRÓ QUESADA, y las empresas DISTINTION INC, MACKSVILLE OVERSEAS S.A. y EXCELSIOR WORDLWIDE INVESTMENTS S.A.**, respecto del predio

**SEGUNDO:** Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** Derivar una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese y comuníquese.-**



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