



**RESOLUCIÓN N°
014-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 28 de enero de 2019

VISTO:

El expediente N° 880-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado con fecha 18 de enero de 2019, por Lucia Margarita Navarro Alegre, representante de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA ESPERANZA DE PUCUSANA**, contra la Resolución N° 061-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa del área de 149 193,38 m², ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante “TUO de la LPAG”, señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, el numeral 215.2° del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación.



consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

4. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

5. Que, por lo expuesto, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

6. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

7. Que, mediante escrito presentado el 31 de julio de 2018 (S.I. N° 28092-2018), por Lucia Margarita Navarro Alegre, representante de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA ESPERANZA DE PUCUSANA** (en adelante "la Asociación") solicitó la venta directa de "el predio", amparándose en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", bajo el sustento de encontrarse en posesión desde el año 2011 (folio 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: 1) copia certificada del certificado de vigencia emitido el 26 de junio de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 4); 2) Plano de ubicación suscrito en julio de 2018 por Ingeniero civil Frank Robert Aranda Párraga con código CIP N° 181136 (fojas 11); 3) memoria descriptiva suscrita Ingeniero civil Frank Robert Aranda Párraga con código CIP N° 181136 (fojas 11 al 13); 4) plano de área de aportaciones de julio de 2016 (fojas 14); 5) Resolución de comisaría N° 041-2018-REGPOL- Lima /DIVPOL-S3-CP.OPC de 19 de abril de 2018 (foja 15 al 17); 6) copia simple de las cartas DPHC.18.1711468 y DPBT.18.1720974 emitido por el Departamento de Ingeniería y Construcción de Luz del Sur de fecha 04 de abril de 2018 y 26 de abril de 2018(fojas 21 y 22); 7) plano perimétrico suscrito en julio del 2018 por el Ingeniero Civil Frank Robert Aranda Párraga con registro CIP N° 181136(fojas 23); 8) plano de lotización de fecha julio de 2018(fojas 24), 9) Copia simple del libro padrón de socios N° 4 correspondiente a la "Asociación de vivienda Nueva Esperanza de Pucusana"(folios 25 al 678);

8. Que, con el Informe Preliminar N.° 1085-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2018 (fojas 679 al 681) la SDDI procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo, entre otros, lo siguiente: i) 55 002,11 m² (representa el 36.87% de "el predio") se encuentra en ámbito del predio de mayor extensión denominado Área Remanente 2A, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 11529780 del Registro de La Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS 37662; ii) el área remanente de 94 191,27 m² (representa el 63.13% de "el predio") se encuentra en ámbito del predio de mayor extensión denominado "Área 1", inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.° 12469767 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS 53310; el mismo que en un área de 7 572,98 m² se ve afectado con el derecho de usufructo directo a favor de la Empresa NAVISAN S.A otorgado mediante Resolución N° 292-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de abril de 2018; iii) respecto a la zonificación, el área de 7 272.70 m²(4,87 % de "el predio") presenta zonificación RDM –Residencial de Densidad Media, el cual recae en el CUS 37662; y, el área de 141 920,68 m² (95,13% de "el predio" presenta zonificación PTP – Zona de Protección y Tratamiento paisajístico de acuerdo al Plano de Zonificación N° (P-01) aprobado mediante Ordenanza N° 1086-MML y que se encuentra distribuida 94 191,27 m² en ámbito del CUS 53310 y 47 729,41 m² en el ámbito del CUS 37662; iv) de acuerdo a





**RESOLUCIÓN N°
014-2019/SBN-DGPE**

lo señalado en la Ficha Técnica N° 137-2011/SBN-DGPE-SDS el área de 94 401,92 m² (representa el 63.20 % de "el predio") se encuentra ocupado desde el 28 de marzo de 2011 por la "Asociación de Vivienda Nueva Esperanza", aproximadamente por 500 familias y de acuerdo con lo señalado por la "administrada" en su solicitud; y v) la "administrada", no presentó documentación que sustente que viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 065-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2019 la SDDI realiza el diagnóstico legal del pedido de venta directa de "el predio".

10. Que, mediante Resolución N° 061-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2019 (en adelante "la Resolución") la SDDI declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación", respecto de "el predio", bajo las consideraciones de los Informe de Brigada N° 055-2019/SBN-DGPE-SDDI, Informes Técnico Legales Nos. 079 y 082-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2019 .

11. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2019 (S.I. N° 1666-2019) "la Asociación" interpone recurso de apelación en contra de "la Resolución":

- a) No se ha tomado en consideración la documentación adjunta a la solicitud, que acredita la existencia de obras civiles, tales como vivienda de material noble, viviendas de madera, un colegio de educación inicial, una capilla y que se ha procedido a habilitar los servicios de agua potable y desagüe, así como luz eléctrica; siendo beneficiados 500 familias;
- b) Existe la posibilidad del cambio de zonificación de "el predio" de acuerdo a la normatividad vigente;
- c) La administración pudo adecuar de oficio el pedido, para proceder a amparar su pedido de venta directa, con arreglo a lo dispuesto en el inciso f) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151;
- d) Solicita se ampare su petición en base a los derechos fundamentales a una vida digna y adecuada establecida en la Declaración Universal de Derechos Humanos y al Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, así como a la Constitución Política del Perú.

12. Que, mediante Memorando N°: 249-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2019 la SDDI elevó el recurso de apelación presentado por "la Asociación".

Del recurso de apelación

13. Que, "la resolución" fue notificada el 16 de enero de 2019, conforme a la Notificación N° 097-2019 SBN-GG-UTD, en cumplimiento a lo establecido en el numeral 21.5 del artículo 21 del TUO de la LPAG, por lo que tiene hasta al 06 de febrero de los corrientes, para interponer el recurso de impugnación.



14. Que, "la Asociación" presentó su recurso de apelación el 18 de enero del presente (S.I. N° 01666-2019) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 219° del "T.U.O de la LPAG" que señala que "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 122° de la presente Ley".

15. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo manifestado por "el administrado" en el sentido que la documentación presentada acredita la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

Sobre el cumplimiento de los requisitos, para acreditar la causal invocada

16. Que, el artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA en adelante "el Reglamento", regula entre otras causales de compraventa directa, la siguiente:

"(...)

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 **cuenta 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.

(...)"

17. Que, ahora bien, conforme sustentara la SDDI en el noveno considerando de "la Resolución" la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" exige cuatro (4) requisitos:

- a) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010;
- b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles;
- c) Debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de "el predio"; y,
- d) Uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

18. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra desarrollado en la **Directiva N° 006-2014/SBN**, denominada "*Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad*", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 ("Directiva N° 006-2014/SBN").

19. Que, el literal j.6) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" indica que para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" debe acreditarse la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la





**RESOLUCIÓN N°
014-2019/SBN-DGPE**

hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

20. Que, en el presente caso, de acuerdo al Informe Preliminar N° 1085-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2018 (fojas 679 al 681) elaborado por el responsable técnico, "4.4 De la totalidad de "el predio", solo un área aproximada de 7 272,70 m² (4,87 %) que presenta zonificación **RDM-Residencial de Densidad Media**, resulta compatible con el uso de vivienda que se viene destinando a "el predio" según la inspección realizada el cual recae en el CUS N° 37662, quedando el saldo de área de 141 920,68 m² (95,13 %) en ámbito de la zonificación **PTP – Zona de Protección y Tratamiento Paisajista**, el cual no resulta compatible con el uso actual de "el predio", en tanto que está destinado a Proyectos de arborización recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

21. Que, conforme justifica la SDDI en el décimo y décimo primer considerando de "la Resolución", respecto al área de 141 920,68 m² que se superpone con zonificación PTP, deviene en improcedente el pedido, pues no pueden desarrollar actividades con fines de vivienda. Sobre el área de 7 271,70 m² que recae sobre zonificación RDM resulta compatible con el uso de vivienda que se viene destinando "el predio", por lo que corresponde continuar en la evaluación sobre si cumple el requisito de posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

22. Que, sobre la antigüedad en la posesión, corresponde remitirnos a los antecedentes administrativos de la solicitud de venta directa de "la Asociación" (S.I. N° 28092-2018), donde se afirma que vienen ocupando "el predio" desde el año 2011. Ello, ha sido corroborado en el Informe Preliminar N° 1085-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2018 que recoge lo constatado en la Ficha Técnica N° 137-2011/SBN-DGPE-SDS en el sentido que el área de 94 401,92 m² (representa el 63.20" de "el predio" se encuentra ocupado desde el 28 de marzo de 2011 por la "la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza".

23. Que, en tal sentido, habiéndose demostrado que la ocupación de "la Asociación" en "el predio" es con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, corresponde ratificar lo expresado en décimo quinto considerando de "la Resolución": "(...) con lo señalado en los considerandos precedentes podemos concluir que, el área de 141 920,68 m² (95.13%) se encuentra en PTP, Zonificación incompatible con el uso que viene dando el administrado a "el predio"; y el área de 94 401,92 m² (63.20% de "el predio") se encuentra ocupado desde el año 2011, con lo cual su requerimiento no cumple con los requisitos establecidos para la causal invocada. (...)"

24. Que, por lo expuesto, no existen argumentos para desestimar "la Resolución", debiéndose confirmarla, declarando infundado el recurso de apelación presentado y dar por agotada la vía administrativa.



De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN;



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por Lucia Margarita Navarro Alegre, representante de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA ESPERANZA DE PUCUSANA**, contra la Resolución N° 061-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI.

Regístrese y comuníquese



Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES