



RESOLUCIÓN N° 015-2020/SBN-DGPE

San Isidro, 23 de enero de 2020

VISTO:

El expediente N.° 948-2019/SBN-SDDI que contienen el recurso de apelación interpuesto por la **Asociación de Vivienda Zona 1 AA. HH. Túpac Amaru-Ate** representada por David Remigio Chuquitay Mayhuire, en adelante "la administrada", interpone recurso de apelación contra la Resolución N.° 1111-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de noviembre de 2019, en adelante "la Resolución", por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la SDDI", resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa del predio de 6 770.93 m² ubicado en el Valle de Túpac Amaru, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio";

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 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 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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 jerárquico²;

3. Que, 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

¹ T.U.O. de la Ley n.° 29151, aprobado por D.S. 019-2019-VIVIENDA publicado el 10 de julio de 2019.

² Artículo 220° del TUO de la LPAG - Recurso de apelación.



de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN);

4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES:

5. Que, mediante escrito presentado el 3 de setiembre de 2019 (S.I. N.° 29031-2019) "la administrada" solicita la venta directa de un área de 6 770.93 m², ubicado en el Valle de Tupac Amaru, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima. Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: a) copia simple documento de identidad de David Remigio Chuquitay Mayhuire, b) copia simple de la anotación de inscripción de la partida N.° 13252264 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, c) copia simple de la escritura pública de constitución de la Asociación de Vivienda Zona 1 AA.HH. Túpac Amaru - Ate, d) copia simple del testimonio de la escritura pública de compra venta e independización, e) copia simple de la carta n.° 331-2017-MDA/GIP-SGOP emitida por la Municipalidad distrital de Ate, f) copia simple del Oficio n.° 3763-2018/SBN-DGPE-SDDI, g) copia simple del plano de trazado y lotización N.° 1586-COFOPRI-2001-GT. Asimismo, mediante escrito presentado el 7 de octubre de 2019 (S.I. N.° 32946-2019), "la administrada" adjunta: a) copia simple del Informe Preliminar N.° 1200-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018, y; b) copia del plano perimétrico TL-01;

6. Que, como parte de la calificación, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la SDDI", elaboró el Informe Preliminar N.° 1193-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de octubre de 2019, donde se determinó lo siguiente:

"IV. CONCLUSIONES:

- 4.1 "El predio" de 6 775,01 m², no presenta superposición con propiedad del Estado registrada en el SINABIP.
- 4.2 Se advierte que "el predio" se encuentra totalmente superpuesto con las zonas arqueológicas denominadas Puruchuco – Huaquerones y Purucucho – Huaquerones Sector 2.
- 4.3 No se advierte que "el predio" este afecto por la red vial nacional, departamental, vecinal, líneas de transmisión, electrónica media y alta tensión, zona arqueológica o CIRAS, concesión minera o área de concesión petrolera, área natural protegida, comunidad campesina; asimismo, no están afectados por solicitud de ingreso en estado de pendiente o en trámite, proceso judicial en estado de no concluido, o incorporados al Portafolio Inmobiliario de Estado.
- 4.4 "la asociación" ha señalado para la procedencia de la solicitud de venta directa la causal de posesión, por ello la evaluación contempla las causales c) y d) relacionadas a la posesión.
- 4.5 Los documentos presentados por "la asociación" para sustentar su posesión, consignan fechas posteriores al 25/10/2010 (causal c), no teniéndose por consiguiente documentos que evaluar que sean anteriores a dicho plazo.
- 4.6 Se advierte ocupación incipiente de "el predio" comparando las imágenes satelitales de fechas 03/04/2015 y 12/03/2016, mediante dos módulos de aproximadamente 20 m² cada uno, que posteriormente aumenta llegando abarcar según la imagen de fecha 19/12/2016 un área aproximada de 5 905 m² (equivalente a 87.16%). La ocupación antes indicada consiste en diversos módulos de vivienda repartidos de forma dispersa. (...)

7. Que, conforme a lo antes expuesto, la SDDI, emitió el Informe de Brigada N.° 1309-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019, donde se determinó lo siguiente: (...) *i) la asociación no presenta documentación técnica referida a "el predio" sin embargo mediante S.I. N.° 32946-2019 adjunta copia simple del plano perimétrico de un área de 12 602.97 m², que involucra a "el predio" y que sirvió de sustento para emitir el Informe n.° 1200-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2018, como parte de la evaluación de la S.I. N.° 33052-2018; en el que se determinó que 5821.91 m² se encuentra parcialmente dentro del ámbito de mayor extensión del predio inscrito a favor de la Comunidad Campesina Collanac Sector A, y el área de 6770.93 m² se encuentra sin inscripción registral; ii) se procedió a reconstruir el diagnóstico realizado sobre la base*



RESOLUCIÓN N° 015-2020/SBN-DGPE

del área de 12 602.97 m² y con la información referencial de la Base Gráfica Sunarp, se obtuvo un área de 5 827.99 m² que recae sobre ámbito de la Comunidad Campesina de Collanac y el área restante de 6 775.01 m², ambas áreas difieren de las señaladas en el Informe preliminar citado en el ítem i, razón por la cual en el presente informe se considerará 6 775.01 del cual no se tiene antecedente gráfico; iii) revisada la información de la base gráfica Sunarp, que se tiene en esta superintendencia a manera de consulta se verifica que el predio se ubicó en zona sin inscripción registral (...); En virtud a lo expuesto ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno (...). No obstante, ello esta subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio";

8. Que, con base en ello, en fecha 19 de noviembre de 2019 se emitió la Resolución N° 1111-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la Resolución"), en la cual se resolvió:

" (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ZONA I AA.HH. TÚPAC AMARU – ATE, representado por su presidente David Remigio Chuquitay Mayhuire, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

9. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2019 (S.I. N.° 39821-2019) "la administrada" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los siguientes argumentos que modo de resumen se presentan a continuación:

- La asociación cuenta con escaleras y muros de contención con autorización del Ministerio de Cultura y Municipalidad, quedando pendiente la regularización de propiedad con la SBN. Asimismo, han adquirido el área de 5 174.12 m² de la Comunidad Campesina Collanac, según minuta del 21 de abril de 2015 y escritura pública del 18 de marzo de 2016 y desde la suscripción de la minuta es que venimos poseyendo el inmueble, tanto lo adquirido de la comunidad como del terreno que ahora pertenece a su representada que asciende a un área de 6770.93 m².
- No se ha tomado en cuenta lo establecido en la Directiva n.° 006-2014/SBN de fecha 5 de setiembre de 2014, estableció en el punto 5.3 Se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio.
- El poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente el predio, así como de los anteriores poseedores, en ese sentido viene poseyendo el bien desde el 21 de abril de 2015, por lo que ostentan el plazo necesario y exigido para que se adjudique el área de terreno que es propiedad de su representada.
- El área de 6770.83 m², se encuentra sin inscripción registral, se procedió a reconstruir el diagnóstico realizado sobre la base de 12 602.97 m², señala que no se tiene antecedente gráfico y contada la información publicada en la página web del Ministerio de cultura se advierte que el predio se encuentra totalmente superpuesto en zona arqueológica



monumental Puruchuco Huaquerones y Puruchuco Huaquerones Sector 1, 2, y 3, sin embargo esta información es contradictoria, con lo resuelto en la Resolución Directoral n.º 900303-2018/DCE-DGPA-VMPCIC-MC en la cual indica que no existen restos arqueológicos y por tal motivo aprueba el informe final del plan de monitoreo arqueológico en la construcción de muros de contención, escaleras y lozas deportivas en la asociación de vivienda zona 1 AA,HH. Túpac Amaru Ate.

10. Que, mediante Memorando N° 04237-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de diciembre de 2019, "la SDDI" remitió el recurso de apelación con todos los actuados contenidos en el Expediente de la referencia.

Del recurso de apelación

11. Que, "la Resolución" fue notificada el **22 de noviembre de 2019**, conforme cargo de recepción mediante Notificación N° 02845-2019 SBN-GG-UTD del 20 de noviembre de 2019;

12. Que, "la administrada" presentó su recurso de apelación el **12 de diciembre de 2019** (S.I. N° 39821-2019), dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 124° del "T.U.O de la LPAG" y conforme a lo establecido en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG";

13. Que, por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la "DGPE" en su calidad de superior jerárquico resolver el recurso impugnatorio;

De la calidad del "predio"

14. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea de **propiedad del Estado** representado por esta Superintendencia; en segundo orden, **la libre disponibilidad** de éste, y en tercer orden, los **requisitos formales** que exige la causal invocada (calificación formal).

15. Que, en ese sentido, en los procedimientos de venta directa, la SDDI evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir que el predio materia de disposición, sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia. Del presente procedimiento, se tiene que, del informe técnicos y de brigada, se ha demostrado que **"el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia;**

16. Que, en tal sentido, como parte de la calificación la SDDI de acuerdo a lo detallado en el Informe Preliminar N° 1193-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre 2019, determinó que "el predio" se encuentra en área sin inscripción a favor del Estado, detallando en el punto 3.2: *" Efectuada la consulta en la Base Gráfica de predios del Estado – SBN, la base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, mediante el uso del aplicativo QGIS versión 3.6 Y Auto CAD MAP3D versión 2019, se advierte que **"el predio" se sitúa en área sin inscripción a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**".*(El resaltado es nuestro);

17. Que, en el mismo sentido, el artículo 5.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, que regula el Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, en adelante "la Directiva", señala 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**". (El resaltado es nuestro);



RESOLUCIÓN N° 015-2020/SBN-DGPE

18. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa; sin embargo "el predio" no cuenta con inscripción registral al momento de la evaluación. En ese sentido, tal como lo señala el numeral 4.2 de "la Resolución" se solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio de "el predio" a favor del estado. Asimismo, deja constancia que, de volver a presentar su solicitud y una vez inscrito "el predio", se deberá realizar la consulta respectiva al Ministerio de Cultura a fin de determinar la superposición con zonas arqueológicas;

19. Que, ahora bien, la Directiva N° 002-2016/SBN que regula el procedimiento para la Primera inscripción de dominio de predios del Estado, en el artículo 6.2.1 sobre la identificación de los predios a incorporar, señala que el órgano competente de la SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas o con Convenio de Delegación, **inicia de oficio el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado;**

20. Que, es menester informar, a "la Administrada" que toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad³, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", **debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales⁴;

21. Que, de lo advertido en "la Resolución", esta se funda en base a los informes y fichas técnicas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que "la Resolución" se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: *"Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)"*⁵;

¹ 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444. Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. **Principio de legalidad.**- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

⁴ Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

⁵ FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomía. 2011 abril N° 34.



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

23. Que, en ese sentido, "la Resolución" cumplió con motivar, dando las razones de hecho y derecho, para declarar improcedente el pedido de venta directa;

Finalmente, en el marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y "Directiva N° 006-2014/SBN".



SE RESUELVE:

Artículo Único- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **Asociación de Vivienda Zona 1 AA. HH. Túpac Amaru-Ate** contra la Resolución N.° 1111-2019/SBN-DGPE-SDDI, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-


.....
Abog. Vrt. Hugo Rodríguez Méndez
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES