



## **RESOLUCIÓN N° 053-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 24 de abril de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 170-2018/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por el señor **LUIS ALBERTO HINOSTROZA HUAYTALLA**, en adelante "el administrado", interpone recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 305-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de marzo de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resolvió inadmisibile la solicitud de venta directa del predio de 15 462.46 m<sup>2</sup> ubicado en el Centro Poblado La Florida, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, 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, 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 N° 27444 del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece 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 sustente 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 jerárquico<sup>1</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos 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 mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

<sup>1</sup> Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, mediante escrito presentado el 09 de abril de 2019 (S.I. N° 11779-2019) "el administrado" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los siguientes argumentos que modo de resumen se presentan a continuación:

- Señala haber cumplido con subsanar las observaciones con la documentación presentada mediante escrito de fecha 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06170-2019), tales como el certificado de zonificación expedido por la Municipalidad Provincial de Cañete donde precisa que la zonificación es Eriazo no Programado, así como certificado de parámetros emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial, certificado de posesión judicial, copia de la declaración jurada de Autoevaluó.
- Asimismo, solicita que se debe valorar los certificados de posesión emitidos por la Municipalidad del Centro Poblado La Florida de acuerdo a la Ordenanza N° 026-2010-MPC.
- Por otro lado solicita se realice una inspección técnica que constate que el solicitante se encuentra en posesión de "el predio" y no se pretenda hacer valer lo consignado en la Ficha de Inspección del 20/01/2011.

#### Del recurso de apelación

5. Que, el numeral 217.2 del artículo 217 del "TUO de la LPAG", establece que solo El numeral 217.2 del artículo 217 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 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.

6. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 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.

7. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 02 de abril de 2019, ante lo cual "el administrado" interpuso recurso de apelación el 09 de abril de 2019 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

#### Del procedimiento de venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"

8. Que, mediante escrito presentado el 21 de febrero de 2018 (S.I. N° 05826-2018) el señor Luis Alberto Hinostraza Huaytalla, en adelante "el administrado", solicita la venta directa del predio de 15 462.46 m<sup>2</sup> ubicado en el Centro Poblado La Florida, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete, departamento de Lima, en adelante "el predio" bajo la causal c) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, asimismo, adjunta documentación adicional mediante escrito presentado el 23 de abril de 2018 (S.I. N° 14835-2018).

9. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que "Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.". (El subrayado y el énfasis es nuestro).

10. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.



de OSINERMINING,  
(<http://www.osinergmin.gob.pe/empresas/electricidad/Paginas/mapaMT/index.html>), se observa que dentro del ámbito de “el predio” hay una Subestación Aérea Biposte, de la empresa Edecañete, que forma parte de la Red de Media Tensión.

4.6 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo a la información con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por “el administrado”.

13. Que, del diagnóstico técnico realizado por los profesionales de la SDDI, se concluye en el Informe Preliminar N° 389-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2018, que el área materia de solicitud recaería en su totalidad sobre el predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 21232597 del Registro de Predios de Cañete, anotado con CUS N° 104414. En tal sentido, se trataría de un predio de dominio privado de propiedad del Estado, por lo que corresponde evaluar el cumplimiento de la causal invocada.

14. Que, como se advierte la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, establece cuatro (04) requisitos fundamentales que deben concurrir de manera conjunta para la aprobación de la venta directa, los cuales 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.

15. Que, los requisitos establecidos, deben de ser acreditados no solo documentalmente de manera indubitable, además deben de ser verificables en campo, lo que se desprende del numeral 5.4) del artículo 5 de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Venta 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, en adelante “la Directiva”.

#### Sobre la compatibilidad con la zonificación vigente.

16. Que, sobre el requisito de “uso compatible con la zonificación”, el literal j) del numeral 6.2 de “la Directiva” señala que para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” se **debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida**, si la hubiere, **adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente**.

17. Que, respecto de la zonificación, “el administrado” presento copia de la Carta N° 195-2017KVFP-SGOP-GODUR-MPC del 08 de mayo de 2017, expedida por la Municipalidad Provincial de Cañete, que tiene como asunto: “Certificado de Zonificación”, referida a un predio ubicado en el Centro Poblado La Florida S/N con un área de 20 515.22 m<sup>2</sup> en la jurisdicción del distrito de Nuevo Imperial, provincial de Cañete, departamento de Lima, un área mayor de “el predio” materia, el mismo que señala lo siguiente:

“De acuerdo al Reglamento de Usos de Suelo de la Provincia de cañete, aprobado mediante ordenanza N° 06-95-MPC, de fecha 08 de junio de 1995 y su modificatoria mediante ordenanza N° 026-2002-MPC de fecha 20 de mayo de 2002, se precisa que la zonificación es: E.N.P (**ERIAZO NO PROGRAMADO**).” (El resaltado es nuestro)

18. Que, de ello que “el administrado” argumenta que la calidad de “eriazos” corresponde a la zonificación y por tanto resulta compatible con su solicitud. Sobre lo argumentado, debemos precisar que el Reglamento del Capítulo I del Título IV de la Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA, define en su artículo 3° lo siguiente:





## **RESOLUCIÓN N° 053-2019/SBN-DGPE**

11. Que, a su vez, el artículo 77° de "el Reglamento" regula entre otras causales de venta 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 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."

12. Que, como parte de la calificación la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario elaboró el Informe Preliminar N° 389-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de abril de 2018, donde se determinó lo siguiente:

### **IV. CONCLUSIONES:**

*De la evaluación técnica se desprende lo siguiente:*

4.1 "El predio" con un área de 15 462,26 m<sup>2</sup>, se encuentra inscrito a favor del **Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la Partida N° 21232597 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con Registro Único SINABIP (CUS) N° 104414; el cual se encuentra representado en el Plano N° 1855-2018/SBN-DGPE-SDDI.

4.2 Por otro lado, "el predio" **no cuenta con zonificación**, ya que conforme la Carta N° 121-2017/GDTYGA-MDNI del 20 de abril de 2017, expedida por la Municipalidad Distrital de Nuevo Imperial, dicho sector no cuenta con un plan Regulador de Ordenamiento Urbano aprobado.

4.3 En la inspección técnica ocular realizada con fecha 20/01/2011, en el ámbito del CUS N° 104414, con un área de 26 358,36 m<sup>2</sup> (Ficha Técnica N° 0045-2011/SBN-DGPE-SDAPE), se observó que el lado norte del terreno próximo al camino está siendo ocupado por el Sr. Nieves Rojas Vasquez, observándose una vivienda construida de ladrillos con techo de calamina, un reservorio, 04 corrales construidos de ladrillos, dos de ellos ocupados con cerdos, contándose en total 07 cerdos, además de galpones desarmados, parte del lado este del terreno cuenta con cerco perimétrico construido con palos y alambre. Mientras que conforme lo visualizado en imagen satelital de fecha 04-2009, del Programa Google Earth, la Imagen Satelital de fecha 01-02-2018 (DS\_PER1\_201802011510311\_PS1\_W076S13\_003170\_PS), proporcionada por CONIDA y las Fotos de fecha 04-2013 (1 y 2), del Street View (Google Earth), "el predio contaría con pequeñas ocupaciones, mientras que en su mayor parte se encontraría desocupado, y en la parte colindante con la Calle Buenos cuenta con un cerco perimétrico, formado una parte de palos y en otra parte de material noble.

4.4 Sobre el ámbito de "el predio" se advierten las Solicitudes de Ingreso detalladas en el ítem N° 3.7.1.

4.5 Visualizada la plataforma web del Mapa Interactivo de la Red de Media Tensión



22. Que, no obstante de lo señalado, sobre el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", como es la posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010 delimitada en su totalidad por obras civiles, el Informe Preliminar N° 389-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de abril de 2018, advierte:

"(...)

**3.5.2. De la posesión consolidada:**

Realizada la inspección técnica ocular llevada a cabo con fecha 20/01/2011, en el ámbito del CUS N° 104414 (área de 26 358,36 m<sup>2</sup>), con la finalidad de llevar a cabo la primera inscripción del mismo, conforme obra en la Ficha Técnica N° 0045-2011/SBN-DGPE-SDAPE, se observó lo siguiente:

*"(...) el lado norte del terreno próximo al camino está siendo ocupado por el Sr. Nieves Rojas Vasquez, observándose una vivienda construida de ladrillos con techo de calamina, un reservorio, 04 corrales construidos de ladrillos, dos de ellos ocupados con cerdos, contándose en total 07 cerdos, además de galpones desarmados, parte del lado este del terreno cuenta con cerco perimétrico construido con palos y alambre."*

Visualizado el ámbito de interés en la imagen satelital de fecha 04-2009, del Programa Google Earth, se observan lo que serían trochas, así como pequeñas ocupaciones, sin embargo en su mayor parte se observa aparentemente desocupado, mientras que en la Imagen Satelital de fecha 01-02-2018 (DS\_PER1\_201802011510311\_PS1\_W076S13\_003170\_PS), proporcionada por CONIDA, se aprecian lo que serían pequeñas ocupaciones, y en su mayor parte se aprecia aparentemente desocupado, por otro lado, en las Fotos de fecha 04-2013 (1 y 2), del Street View (Google Earth), se aprecia en la parte colindante con la Calle Buenos Aires, un cerco perimétrico, formado en una parte de palos y en otra parte de material noble."

23. Que, debemos indicar que conforme el artículo 6.4 de "la Directiva" se considera que hay posesión consolidada sobre "el predio" en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) Obras civiles de carácter permanente y, ii) Está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio. Por otro lado, la posesión puede ser acreditada con cualquiera de los documentos detallados en lo estipulado en los literales j.1, j.2, j.3, j.4, j.5<sup>4</sup> de "la Directiva".

24. Que, en ese sentido, ha quedado probado que con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 "el predio" no se encontraba totalmente delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, asimismo, sobre la documentación presentado por "el administrado" para probar la antigüedad de la posesión corresponde reiterar lo señalado por la "SDDI" en "la Resolución" sobre la constancia de posesión N° 0209 del 06 de mayo de 2001 emitida por la Municipalidad del Centro Poblado Menor de La Florida, teniendo en cuenta lo indicado por la Municipalidad Provincial de Cañete en el Oficio N° 012-2018-SGP-GDSH-MPC (S.I. N° 38552-2018) que indico que no se tiene dispositivo municipal por el cual se haya delegado de manera expresa las facultades de expedir Certificados de Posesión a favor del alcalde de la Municipalidad del Centro Poblado La Florida del

<sup>4</sup> j.1 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada 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 solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.  
j.2 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.  
j.3 Copia fedateada o certificada del Acta de inspección judicial del predio  
j.4 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.  
j.5 Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.



## **RESOLUCIÓN N° 053-2019/SBN-DGPE**

**Terreno eriazo de propiedad estatal:** Terreno de propiedad estatal, inscrito o no inscrito en el Registro de Predios, ubicado fuera de la zona de urbana o de expansión urbana y que no se encuentre en uso agrícola o destinado para fin agrícola. Así como, aquel terreno estatal donde se haya ejecutado o se encuentre en proceso de ejecución las acciones de reasentamiento, desplazamiento o reubicación de poblaciones, comunicada (s) por la autoridad competente, en el marco de la implementación de las Certificaciones Ambientales otorgadas o de la normativa especial sobre Reasentamiento Poblacional. (El subrayado es nuestro).

19. Que, por otro lado, la zonificación es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, correspondiendo a "el predio" conforme lo indicado por la Municipalidad Provincial de Cañete, entidad competente<sup>2</sup>, como Zona Eriazo no Programado (ENP), es decir constituye un área sobre la cual aún no existe un uso determinado. Ahora bien, la determinación de la zonificación por parte del ente competente es requisito fundamental para el cumplimiento de la causal invocada para la venta directa, estando que el uso que le viene dando el solicitante dentro del plazo de posesión establecido debe de ser compatible con lo señalado en el Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documentos emitido por la municipalidad competente<sup>3</sup>.

20. Que, el presente 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por "la Directiva".

21. Que, con base en lo expuesto en las normas antes señaladas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el inciso c) en el artículo 77° de "el Reglamento", ya que la inconcurrencia de alguno de ellos, tornara en improcedente el pedido. Sobre lo indicado, al no tener "el predio" un uso asignado por la municipalidad competente, el administrado no estaría cumplimiento con el requisito establecido, por tanto no es posible verificar la compatibilidad con la posesión.

**Sobre el ejercicio de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y la delimitación en su totalidad de "el predio".**

<sup>2</sup> Conforme lo establecido en el numeral 1.1 del artículo 73° de la Ley N° 27972; asimismo, artículo 79°, establece que son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales, entre otros, aprobar el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial; concordante con el artículo 12° del Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA.

<sup>3</sup> Literal j. del artículo 6.2 de la Directiva N° 06-2014-SBN.- Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de la zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 053-2019/SBN-DGPE**

distrito de Nuevo Imperial de Cañete, adjuntando copia de los documentos que sustentan las facultades delegadas al mencionado Centro Poblado, como es la Resolución de Alcaldía N° 050-87-AL y la Ordenanza N° 026-2010-MPC.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y



### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO ÚNICO** °.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el señor **LUIS ALBERTO HINOSTROZA HUAYTALLA**, contra lo dispuesto en la Resolución N° 305-2019/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



*[Firma manuscrita]*  
Abog. Victor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES