



## **RESOLUCIÓN N°**

**077-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 27 de junio de 2019

### **VISTO:**

El expediente N° 255-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **Asociación Barrio Social Chirimoyo** (en adelante "la Administrada") representada por Manuel Félix Francia Poccomucha, interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 286-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de marzo de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaró improcedente la solicitud de venta directa de un predio que cuenta con un área de 6 475,30 m<sup>2</sup>, ubicado en Lote 1, Mz. 22-A, Centro Poblado de Chilca, distrito de Chilca, 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 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

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

Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN";

4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

#### ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, mediante escrito presentado el 26 de febrero de 2019 (S.I. N° 06257-2019), "la administrada", solicita, la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple del acta de asamblea extraordinaria de constitución de fecha 28 de agosto de 2014 (fojas 4-16); y, **c)** copia simple del certificado literal de la partida N° P17048893 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 25).

6. 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); de conformidad con lo señalado en la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN");

7. Como parte de la etapa de calificación, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario elaboró el Informe Preliminar N° 287-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2019 (fojas 23), donde se determinó lo siguiente:

"(...)

#### IV. CONCLUSIONES:

- 4.1 "El predio" objeto de venta directa corresponde a la propiedad identificada como **Lote 1, Mz 22A, Centro Poblado Chilca**, inscrito a favor del Estado representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, en la Partida Registral N° P17048893 del Registro Predial Urbano de la zona Registral N° IX-Sede Lima, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 72371, afectado en uso a favor de la **Municipalidad Distrital de Chilca** con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, en el cual, a su vez se constituye un área de **Equipamiento Urbano, destinado a Recreación Pública-Parque Jardín (uso Parque/Jardín)**.
- 4.2 Se encuentra en el ámbito de la comunidad campesina de Chilca (tomo 78 fojas 45 asiento, ficha 2405) sin embargo, dicha información es referencial ya que la base Gráfica indica que la delimitación de la comunidad no está definida.
- 4.3 Es posible que "el predio" se encuentre afectado por el trazo de la línea de transmisión denominado S.E. Marcona -S.E. Chilca de 500Kv en 4 253,64 m<sup>2</sup> (65,69%).
- 4.4 "El predio" no se encuentra afectado por concesiones Mineras, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos, predios rurales, vías ni predios que estén incorporados al portafolio inmobiliario de la SBN.
- 4.5 Se identificó que "el predio" se superpone con la Solicitud de Trámite N° 45190-2018.
- 4.6 "La administrada" no invocó causal de venta directa, pero no señaló que mantiene posesión sobre "el predio" por lo que la presente evaluación se evaluó en el marco de las causales de venta directa de posesión c) y d). Sin embargo, de ser el caso, "la administrada" deberá precisar la causal a la que se acoge.
- 4.7 "La administrada" no presentó documentación que acredite la antigüedad de la posesión sobre "el predio".
- 4.8 Respecto a la zonificación de "el predio", no es posible determinarla debido a que no se cuenta con información respecto de ella, y también debido a que "la administrada" no presentó documento emitido por la municipalidad competente, en el que se precise la zonificación que corresponde a "el predio".
- 4.9 De la evaluación de cambio físico y ocupación se observa que "el predio" se encuentra en una zona urbana consolidada, de pendiente plana, asimismo que se encuentra sin delimitación física o natural alguna, desocupado y libre de edificaciones.

(...)

8. Que, en ese contexto la "SDDI", determinó que "el predio" no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento al no ser de libre





## **RESOLUCIÓN N°**

**077-2019/SBN-DGPE**

disponibilidad, toda vez que el predio de 6 475,30 m<sup>2</sup> identificado como Lote 1, Mz. 22A, Centro Poblado de Chilca, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P17048893, objeto de formalización de la propiedad informal por parte de Cofopri, se encuentran afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Chilca, y constituye un lote de equipamiento urbano parque/jardín;

9. Que, con base en ello, en fecha 26 de marzo de 2019 se emitió la Resolución N° 286-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la Resolución"), en la cual se resolvió:

" (...)

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN BARRIO SOCIAL CHIRIMOYO**, representado por Manuel Félix Francia Pocomucha, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

10. Que, mediante notificación N° 00788-2019-SBN-GG-UTD, de fecha 25 de abril de 2019, se puso en conocimiento el contenido de "la Resolución", siendo recepcionada la esquila de notificación de forma personal en fecha 30 de abril del 2019;

11. Que, por ello, mediante escrito s/n de fecha 08 de abril del 2019 "la administrada" presento su recurso de apelación (S.I. N° 16186-2019) contra "la Resolución" bajo el siguiente argumento que exponemos de forma sucinta a continuación:

- "La administrada" tiene la posesión pacífica, continua y pública de "el predio" desde el 01.01.1950; dicha posesión es reconocida como Mini complejo deportivo por la Municipalidad Distrital de Chilca con el otorgamiento de un certificado de posesión de un área de 6 475,30 m<sup>2</sup>, que obra en la solicitud del 08 de enero de 2019 como Anexo 3-A, quebrantando el principio de Verdad Material; asimismo no se ha efectuado una inspección ocular directa.

12. Que, con Memorando N° 1634-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de mayo de 2019, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente;

### **Del recurso de apelación**

13. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días;



14. Que, "la Resolución" fue notificada el **30 de abril de 2019**, conforme cargo de recepción (folio 47) mediante Notificación N° 00788-2019 SBN-GG-UTD del 25 de abril de 2019;

15. Que, "la Administrada" presentó su recurso de apelación el **17 de mayo del 2019** (S.I. N° 16186-2019), 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 220° del "T.U.O de la LPAG";

#### **Del procedimiento de venta directa al amparo del artículo 77 de "el Reglamento".**

16. 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 representada 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);

17. 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 en el artículo 77° de "el Reglamento", ya que la inconcurrencia de alguno de ellos, tornara en improcedente el pedido;

#### **De la calidad del "predio"**

18. Que, la "SDDI" previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinar si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**;

19. Que, el presente procedimiento administrativo la "SDDI" ha emitido el Informe Preliminar N° 287-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2019 (fojas 23), en el que se ha determinado que "el predio", inscrito a favor del **Estado** en la partida registral N° P17048893, se encuentra afectado en uso a favor de la **Municipalidad Distrital de Chilca**, y constituye un área de **equipamiento urbano destinado a recreación pública-parque jardín**, por lo que constituyen un **bien de dominio público** (naturaleza), según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>3</sup>. Lo cual concuerda, con lo señalado en el **décimo numeral** de "la Resolución", por lo que deviene en improcedente la solicitud presentado por "el Administrado";

20. Que, en ese sentido, se informa que debe primero declararse la extinción de la afectación de uso, para que luego de ello solicitar la venta directa del predio, la misma que será evaluada bajo las competencias de la "SDDI", además "la administrada" deberá tener en cuenta la naturaleza de "el predio" (bien de dominio público);

21. Que, asimismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44° del ROF de la SBN, "La Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es la encargada de



<sup>2</sup> **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>3</sup> **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, **parques**, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (el resaltado es nuestro).



## **RESOLUCIÓN N°**

**077-2019/SBN-DGPE**

sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, por ello dicha subdirección debe ser la encargada de evaluar la extinción de afectación de uso previa supervisión que realice esta superintendencia sobre "el predio";

22. Que, lo señalado, no constituye un mero formalismo de esta Superintendencia, sino que está sujeto a un procedimiento regular el cual reviste de validez, los actos y decisiones que se encuentran regulados en la normativa especial con la que cuenta esta Superintendencia, y que además guarda observancia a lo regulado en el numeral 5° Artículo 3° de "TUO de la LPAG", que señala: **"Procedimiento Regular.- antes de su emisión el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación"**;

23. Que, en consecuencia, 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 Legalidad<sup>4</sup>, 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 Estatales<sup>5</sup>;

24. Que, finalmente, del recurso de apelación presentado, "el Administrado" no establece de forma clara la infracción normativa o procedimental, que haga que "la Resolución" presente nulidades en su emisión, ya que, de la revisión de la misma, está se encuentra fundada en sus respectivos informes y normativa aplicable.

25. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, "la Resolución" ha dispuesto poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal c) del artículo 44° y literal j) del artículo 46° del ROF de la SBN;

26. Bajo ese contexto, y dentro del 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



<sup>4</sup> 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

**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.

<sup>5</sup> 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 (...).

Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y "Directiva N° 006-2014/SBN";

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 la **ASOCIACIÓN BARRIO SOCIAL CHIRIMOYO**, representada por Manuel Félix Francia Poccomucha, contra la Resolución N° 286-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de marzo de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

**Regístrese y comuníquese.-**



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