

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N°**

**081-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 28 de junio de 2019

**VISTO:**

El expediente n.º 180-2019/SBNSDDI que contiene el pedido el recurso de apelación presentado el 24 de junio de 2019 (S.I. n.º 20547-2019), por **SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCARA, JAIME FLORES YUPANQUI, MARIO YUPANQUI FERNÁNDEZ y ALICIA FLORES YUPANQUI**, contra la Resolución n.º 470-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI que desestimó el recurso de reconsideración presentado contra la resolución n.º 353-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019 que declaró improcedente su solicitud de venta directa respecto del predio de 607,73 m<sup>2</sup>, ubicado en el área colindante del lote 24 de la Mz. G1 del Asentamiento Humano Hijos de los Constructores – Sector 1, distrito de La Molina, 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 217.1 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), aprobado por D.S. 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la LPAG”) dispone que frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos (apelación y reconsideración).

3. Que, la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días artículo 218.2° del TUO de la LPAG).

4. Que, en tal sentido, 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).

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

### ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante escrito presentado el 7 de febrero de 2019 (S.I. n° 03805-2019), **SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCARA, JAIME FLORES YUPANQUI, MARIO YUPANQUI FERNÁNDEZ y ALICIA FLORES YUPANQUI** (en adelante "los administrados" solicitaron la venta directa por la causal a) y c) de "el predio" (foja 1). Para tal efecto, presentan entre otros los siguientes documentos: a) copia simple de sus documentos de identidad (fojas 5,6,7 y 8); b) copia certificada de Diligencia de Inspección Judicial suscrita por Pedro Donalres Sánchez, Juez Titular Mixto del Juzgado Mixto de la Molina y Cieneguilla el 11 de mayo de 2010 (fojas 9); c) certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima el 26 de febrero de 2018 (fojas 11); d) plano perimétrico suscrito por la ingeniera civil kathleen Romina Ayala Consuelo en julio de 2016 (fojas 14); e) memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por la ingeniera civil kathleen Romina Ayala Consuelo en enero de 2018 (fojas 15); f) copia legalizada de la copia de la partida P02234468 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 17 y 18); y, g) copia legalizada del título de propiedad emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (fojas 19).

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar n.º 218-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2019 (fojas 24) según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28), signado con CUS N° 39401; ii) en relación a la causal a), el cual no constituye el único acceso de "el predio" dado que se puede acceder a este por otros terrenos eriazos de propiedad del Estado, además la propiedad de los administrados no colinda con "el predio" por cuanto se encuentra separados por una franja de terreno de 0,41 metros; y, iii) en relación a la causal c) se superpone totalmente con la zonificación: Protección y Tratamiento Paisajística-PTP, declarado Zona Intangible mediante Acuerdo Consejo N° 057-2012 de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 26).

8. Que, mediante resolución n.º 353-2019/BN-DPE-SDDI del 25 de abril de 2019 se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por los administrados, respecto de "el predio".

9. Que, mediante escrito presentado el 15 de mayo de 2019 (S.I. N° 15759-2019) (fojas 40) "los administrados" interponen recurso de reconsideración contra resolución n.º 353-2019/BN-DPE-SDDI, siendo esta desestimada con la resolución n.º 470-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019 (en adelante "la resolución").

10. Que, mediante escrito presentado el 24 de junio de 2019 (S.I. n.º 20547-2019) los administrados interpusieron un recurso de apelación en contra de "la resolución", bajo las consideraciones siguientes:

- a) La SDDI ha omitido pronunciarse sobre las pruebas presentadas en su recurso de reconsideración, contraviniendo los derechos a ofrecer y producir pruebas y obtener una decisión motivada y fundada en derecho, según lo establece el artículo IV, numeral 1.2 de la Ley 27444;
- b) La autoridad administrativa no ha resuelto el recurso de reconsideración formulado contra la resolución n.º 353-2019/BN-DPE-SDDI, respetando el artículo IV de la Ley 27444, al omitir el valor probatorio a la documentación anexa presentada. El artículo 5º de la Ley 27444 señala que los actos administrativos comprenden las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados;





## **RESOLUCIÓN N°**

**081-2019/SBN-DGPE**

- c) Sobre que la resolución n.º 122-2018/SBN-DGPE-SDDI adjuntada al recurso de reconsideración esta es prueba que puede incidir en que se resuelva favorablemente el pedido de adjudicación formulado por los administrados, pues está dentro de su competencia y política que la SBN desafecte administrativamente los terrenos y apruebe la adjudicación directa a las personas interesadas;
- d) El terreno que vienen ocupando lo destinan a casa huerta y arborización que resulta en parte compatible con la zonificación, y de aprobarse la des acumulación del área solicitada no afectaría el área mayor;
- e) No se ha realizado un revisión correcta de la inspección judicial de fecha 21 de octubre de 2008, pues este guarda relación con el acta de diligencia de inspección judicial presentada con la solicitud de adjudicación; y,
- f) La posesión consolidada que ostentan es anterior a la entrada en vigencia de la Ley 29151 e inclusive anterior a la Ordenanza 1144-MML de fecha 08 de mayo de 2008 y su modificatoria. Se debe tomar en cuenta los antecedentes de los casos similares que ha resuelto la SBN.

11. Que, mediante memorando n.º 2082-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2019 eleva el recurso administrativo presentado por "los administrados".

### **Del recurso de apelación**

12. Que, "la resolución" fue notificada el 10 de junio de 2019, conforme a la Notificación n.º 01123-2019 SBN-GG-UTD (folio 57), en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24º del TUO de la LPAG, por lo que tiene hasta al **01 de julio de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.

13. Que, "los administrados" presentaron su recurso de apelación el 24 de junio del presente (S.I. n.º 20547-2019) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221º 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 124º de la presente Ley".

14. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo manifestado por "el administrado" en el sentido de que "la resolución" vulneró su derecho a prueba y a la debida motivación, dispuesto en el artículo IV, numeral 1.2) del Título preliminar del TUO de la LPAG.

### **Sobre el derecho a la prueba y el debido procedimiento**

15. Que, el numeral 1.2) del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG señala que son derechos y garantías implícitas en el principio del debido procedimiento



administrativo, entre otros, el derecho a ofrecer y a producir pruebas y el derecho a obtener una decisión motivada, fundada en derecho.

16. Que, sobre el derecho a ofrecer y producir pruebas sostiene Moron Urbina<sup>1</sup> que es el derecho a presentar material probatorio, exigir que la Administración produzca y actúe lo ofrecido por el administrado en tiempo hábil, y a contradecir aquellos que otro administrado o la Administración considere relevante para resolver el asunto. Complementariamente, implica la facultad de controlar el ofrecimiento y la producción de la prueba – tanto la suya, como la de la propia Administración- y a contestarla oportunamente, cuando ello convenga a sus intereses.

17. Que, en lo que respecta a la actuación probatoria el artículo 174.1 del TUO de la LPAG señala lo siguiente: “Cuando la administración no tenga por ciertos los hechos alegados por los administrados o la naturaleza del procedimiento lo exija, la entidad dispone la actuación de prueba, siguiendo el criterio de concentración procesal, fijando un periodo que para el efecto no será menor de tres días ni mayor de quince, contados a partir de su planteamiento. **Solo podrá rechazar motivadamente los medios de prueba propuestos por el administrado, cuando no guarden relación con el fondo del asunto, sean improcedentes o innecesarios**” (negrita es nuestro).

18. Que, consta a fojas 01 y siguiente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”, bajo las causales a) y c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por el D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”, los documentos siguientes: a) copia simple de sus documentos de identidad (fojas 5,6,7 y 8); b) copia certificada de Diligencia de Inspección Judicial suscrita por Pedro Donalres Sánchez, Juez Titular Mixto del Juzgado Mixto de la Molina y Cieneguilla el 11 de mayo de 2010 (fojas 9); c) certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima el 26 de febrero de 2018 (fojas 11); d) plano perimétrico suscrito por la ingeniera civil kathleen Romina Ayala Consuelo en julio de 2016 (fojas 14); e) memoria descriptiva del plano perimétrico suscrito por la ingeniera civil kathleen Romina Ayala Consuelo en enero de 2018 (fojas 15); f) copia legalizada de la copia de la partida P02234468 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 17 y 18); y, g) copia legalizada del título de propiedad emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (fojas 19).

19. Que, considerando lo alegado por “los administrados” corresponde determinar si la documentación presentada por “los administrados” acredita la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” que señala lo siguiente:

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 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.º 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 encuentren comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.”

<sup>1</sup> Moron Urbina, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Gaceta Jurídica.





## **RESOLUCIÓN N°**

**081-2019/SBN-DGPE**

**20.** Que, como se puede apreciar de la lectura de la causal antes descrita, y como se sustentara en el considerando 9.2.1) de la resolución n.º 353-2019/SBN-DGPE-SDDI está exigido cuatro requisitos que deben cumplirse de manera conjunta:

- 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.

**21.** Que, además, de acuerdo al numeral 6.2) de la Directiva n.º 006-2014/SBN denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobado mediante resolución n.º 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva n.º 006-2014/SBN") los documentos que deberán presentarse.

"(...)

"j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77º del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjunto cualquiera de los siguientes documentos:

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 presentada y pagadas ante la 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 la 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 a favor del solicitante o de sus predecesores.

(...)"

22. Que, conforme al Informe Preliminar n.º 218-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2019 elaborado por el profesional responsable de la parte técnica de la evaluación del pedido de venta directa, sobre la base de la documentación presentada por "los administrados", entre otros, señala lo siguiente:

"3.5.1. De acuerdo a la causal c)

(...)

b) Contrastado con el plano de zonificación del distrito de La Molina - Área de Tratamiento Normativo I y III, aprobado por Ordenanza N° 1144-MML del 08-05-08, publicada el 18-05-2008 y su modificatoria aprobado por Ordenanza N° 1661-MML del 26-02-2013, publicada el 08-03-2013 que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de Lima metropolitana, se verificó que "el predio" recae totalmente con la zonificación: **Protección y Tratamiento Paisajística – PTP**, declarado Zona Intangible mediante Acuerdo de Consejo N°057-2012, en ese sentido la zonificación vigente no es compatible con el uso de vivienda.

23. Que, en tal sentido, como lo justificara la SDDI en el considerando 9.2.3 de la resolución n.º 353-2019/SBN-DGPE-SDDI, quedó demostrado que "los administrados" no cumplen con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" en la medida que el uso para el cual destinan "el predio" es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, máxima si esta sido declarado como intangible.

24. Que, contradiciendo a lo ante señalado, "los administrados" alegan en su recurso de apelación que la resolución n.º 122-2018/SBN-DGPE-SDDI constituye prueba que demuestra que la SBN puede desafectar y posteriormente adjudicar en vía de regularización.

25. Que, de lo dicho por "los administrados" se desprende que confunde la figura de la desafectación administrativa con el cambio de uso, este último de competencia del gobierno local. Como refiere la SDDI en "la resolución" la resolución n.º 122-2018/SBN-DGPE-SDDU corresponde a la aprobación de la desafectación administrativa de un bien de dominio público a dominio privado del Estado.

26. Que, conforme al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el D.S. n.º 022-2016-VIVIENDA, artículo 100º, la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobre suelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, entre otros. Asimismo, las restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación aprobada en el Plan de Desarrollo Urbano solo se establece a través de una norma con rango de Ordenanza.

27. Que, en el presente caso, como se justifica en la resolución n.º 353-2019/SBN-DGPE-SDDI, considerando 9.2.2: "En el caso concreto, del escrito materia de solicitud (fojas 1), los administrados" alegan que viene destinando "el predio" a vivienda, huerto y arborización. Al respecto según el plano de zonificación del distrito de La Molina





## **RESOLUCIÓN N°**

**081-2019/SBN-DGPE**

– Área de Tratamiento Normativo I y III, aprobado mediante Ordenanza n.º 1661-MML del 26 de febrero de 2013, “el predio” se encuentra totalmente superpuesto en zonificación PPT (Protección y Tratamiento Paisajista), declarada como Zona Intangible, ausentes de edificaciones y de proyecto de habilitaciones urbanas con el Acuerdo de Consejo n.º 057-2012 (fojas 30), en ese sentido la zonificación vigente prohíbe la ocupación en “el predio”.

28. Que, finalmente, como ya se indicó, al no cumplir con uno de los requisitos dispuesto en el literal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, carecía de objeto pronunciarse respecto de los demás requisitos. En tal sentido, correspondía que la SDDI declare improcedente el pedido de venta directa respecto de “el predio”. Cabe señalar que ello fue sustentado por la SDDI en la resolución n.º 353-2019/SBN-DGPE-SDDI.

29. Que, por lo expuesto, corresponde ratificar lo resuelto en “la Resolución”, debiendo declararse **infundado** el recurso de apelación 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° 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, al Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA y Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN, aprobada con Resolución n.º 014-2011/SBN;

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **SEBASTIANA APARICIA OJEDA PAUCARA, JAIME FLORES YUPANQUI, MARIO YUPANQUI FERNÁNDEZ y ALICIA FLORES YUPANQUI**, contra la Resolución n.º 470-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



*Victor Hugo Rodriguez Mendoza*  
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Directo. Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES