



RESOLUCIÓN N° 097-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 15 de agosto de 2019

VISTO:

El expediente n.º 758-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 08 de agosto de 2019 (S.I. n.º 26474-2019), por Giovanna Eudocia Pérez Presentación, representante de la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, contra la Resolución n.º 617-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI que declaró improcedente la solicitud de venta directa respecto del predio de 3.2202 ha, ubicado en la parte alta del Asentamiento Humano La Arboleda, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º 14021376 del Registro de Predios de la Oficina Registral 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.º 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.º 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo n.º 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 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo n.º 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación, 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 jerárquico.

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

4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión de la Propiedad Estatal-DGPE (en adelante, “la DGPE”), evaluar y 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.º 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 22 de agosto de 2018 (S.I. N° 31264-2018), "la asociación" solicitó la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante D.S. n° 007-VIVIENDA-2008 y sus modificatorias, en adelante "el Reglamento" (folio 1). Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: a) copia simple del Contrato Privado de Transferencia de Posesión de Bien Inmueble del 22 de julio de 2004 (foja 9); b) copia simple de la Escritura Pública emitida por la Notaria Pública Arnaldo González Bazán del 23 de julio de 2016 (foja 12); c) copia simple de la Constancia de Posesión N° 714-2005-MDSR emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del 4 de octubre de 2005; d) copia del certificado literal de la partida registral N° 14021376 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 17), y, entre otros.

7. Que, mediante Informe Preliminar n.º 1023-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 (folios 41) se concluyó lo siguiente:

"(...)

- 4.1 "El predio" de 32 202,37 m² objeto de venta directa por la causal d) se encuentra comprendido en el ámbito de mayor extensión de 654 588,25 m² inscrito a favor de **El Estado** en la Partida Registral N° **14021376** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, identificado con el Código Único SINABIP - CUS N° **115891**.
- 4.2 "El predio" no se superpone con Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, restos arqueológicos, comunidades campesinas.
- 4.3 Los documentos presentados como sustento de posesión, están referidos a dos áreas distintas al área de "el predio" de los cuales no se tiene información gráfica, razón por la que no resulta posible determinar la correlación indubitable entre "el predio" y dichos documentos. Cabe indicar que estos mismos documentos han sido presentados en la S.I N° 31269-2018.
- 4.4 En fecha 27.03.2016, "el predio" constituiría terreno ubicado en ladera del cerro, que se encuentra totalmente desocupado, no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente.
- 4.5 "El predio", se ubica en Zonificación: **PTP-Protección y Tratamiento Paisajista**, destinado para proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.
- 4.6 Se deja constancia que la presente evaluación es de gabinete, producto de la información que obra en esta Superintendencia y la información proporcionada por "La Asociación".

8. Que, mediante oficio n.º 1446-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (folios 46) la SDDI consultó sobre si "el predio" cuenta o no con la viabilidad necesaria para el proceso de saneamiento técnico – legal a través del Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda –PAL.





RESOLUCIÓN N° 097-2019/SBN-DGPE

9. Que, mediante oficio n. ° 3410-2019-COFOPRI/OZLC del 11 de junio de 2019 (folios 47) La Oficina Zona Lima – Callao de COFOPRI absuelve lo solicitado, indicado que no tiene programado iniciar acciones de formalización al amparo del D. Leg. 1202 sobre “el predio”.

10. Que, mediante Informe Preliminar n.° 767-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2019 la SDDI (folios 48) concluyó lo siguiente:

“(…)

4.1 Por lo antes expuesto, se ha verificado a través de la Ficha Técnica n.° 1855-2017/SBN-DGPE-SDS que en el ámbito de “el predio” en fecha 04/09/2017 **No existe Ocupación por terceros, no se encuentra cercado, no cuenta con servicios básicos (Agua Luz y desagüe)**, situación que en fecha 16/02/2019 continuaba según las imágenes satelitales, en tanto se visualiza totalmente desocupado, constituyendo ladera de cerro, no ejerciéndose ninguna actividad, no advirtiéndose que se encuentre delimitado con obra civil de carácter permanente.

4.2 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”.

11. Que, mediante Resolución n. ° 617-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2019 (folios 58) la SDDI declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada por “la asociación” (en adelante “la resolución”).

12. Que, mediante escrito presentado el 08 de agosto de 2019 (S.I. n.° 26474-2019) “la asociación” interpuso recurso de apelación en contra de “la resolución”, bajo las consideraciones siguientes:

- La SBN prevaleció los aspectos formales. Lo señalado en el punto 4.3 de las conclusiones del Informe Preliminar n. ° 1023-2018-SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 debió subsanarse, no haber realizado contravino el principio de informalismo;
- El argumento de que “el predio” se encuentra libre de ocupación, amparándose en las imágenes satelitales del Google Earth de los años 2017 al 2019, carece de sustento jurídico, toda vez que las fotos no son oficiales;
- La SDDI no está otorgando un eficiente uso y aprovechamiento económico y social de sus bienes;
- La SDDI está obstaculizando el desarrollo económico del país, al no permitir el ingreso de dinero al erario nacional, y al no permitir la transferencia de los bienes estatales.

13. Que, mediante memorando n. ° 2564-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto de 2019 eleva el recurso administrativo presentado por “la asociación”.



Del recurso de apelación

14. Que, "La resolución" fue notificada el 18 de julio de 2019, conforme al Acta de Notificación Bajo Puerta n. ° 040613 (folio 61), en cumplimiento de lo establecido en el numeral 21.5 del artículo 21° del TUO de la LPAG, por lo que tenía hasta al **13 de agosto de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.

15. Que, "la asociación" presentó su recurso de apelación el 08 de agosto del presente (S.I. n. ° 26474-2019) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° 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 124° de la presente Ley".

16. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados, por "los administrados".

Venta directa por causal dispuesta en el literal d) del artículo 77°:

17. Que, el artículo 74° de "el Reglamento" señala que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

18. Que, conforme al numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento" la SBN es competente para el trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

19. Que, la causal invocada por "la asociación" se encuentra regulada en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", en los términos siguiente:

"d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

20. Que, de una interpretación literal, y según justificó la SDDI en el noveno considerando, los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", son los siguientes: a) ejercer la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, c) contar con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí.

21. Que, sumado a ello, se debe considerar lo dispuesto 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").





RESOLUCIÓN N° 097-2019/SBN-DGPE

22. Que, según justificó la SDDI son de aplicación los numerales 5.2) y 6.1) concordado con el numeral 6.3) de la "Directiva n.º 006-2014/SBN" que señalan que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo; y, que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.



23. Que, bajo las normas antes descritas, como concluyera la SDDI en el sétimo considerando de "la resolución" como parte de la calificación de toda solicitud de venta directa se deberá evaluar en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, 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).

24. Que, en presente caso, con los Informes Preliminares n.º 767-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2019 y 1023-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 se dejó acreditado que de acuerdo a la Ficha Técnica n.º 1855-2017/SBN-DGPE-SDS del 13 de setiembre de 2017 que recoge los resultados de la inspección técnica realizada a "el predio", el día 04 de setiembre de 2017 e imágenes de fecha 27 de marzo de 2016 otorgada por la Comisión de Investigación y Desarrollo Aeroespacial – CONIDA, además de las imágenes del Google Earth de los años 2017 y 2019, "el predio" se encuentra totalmente desocupado, constituyendo ladera de cerro.



25. Que, en tal sentido, "la resolución" no solo se encuentra motivada con las imágenes satelitales del Google Earth, para afirmar que "el predio" no se encuentra ocupado sino además en los documentos antes descritos.

26. Que, por lo expuesto, al no haber "la asociación" demostrado que ejerce la posesión de "el predio" según lo dispuesto en la causal invocada, procedía que la SDDI declare improcedente el pedido de venta directa.

27. Que, en ese sentido, 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA; 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 Giovanna Eudocia Pérez Presentación, representante de la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, contra la Resolución n. ° 617-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



Ing. DUILIO DANTE QUEQUEZANA LINARES
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES