



RESOLUCIÓN N° 119-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de setiembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 968-2017/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **MÓNICA DEL PILAR MONTENEGRO ZUÑIGA**, en adelante "la administrada", interpone recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 645-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de julio de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa de un área de 10 371,97 m², ubicado en el distrito de Pucusana, 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, 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 jerárquico¹;

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";

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

4. Que, mediante escrito presentado el 09 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29737-2019) "la administrada" interpuso recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 645-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de julio de 2019, en adelante "la Resolución", bajo los argumentos que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- La autoridad administrativa no ha notificado su necesidad de aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la información, lo que conlleva en la nulidad del procedimiento.
- Falta de motivación de la resolución administrativa.

Del recurso de apelación

5. Que, 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, "la Resolución" fue notificada el 15 de agosto de 2019, conforme cargo de recepción (folio 73) mediante Notificación N° 01775-2019 SBN-GG-UTD del 12 de agosto de 2019;

8. Que, "el administrado" presentó su recurso de apelación el 09 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29737-2019), encontrándose dentro del plazo, corresponde a esta dirección en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio. Por lo que, 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 218° del "T.U.O de la LPAG", debe procederse a resolver;

9. Que, en tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "el administrado";

De la solicitud de venta directa

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.

11. Que, el artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA en adelante "el Reglamento", regula entre otras causales de compraventa 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 **cuenta 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



RESOLUCIÓN N° 119-2019/SBN-DGPE

comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades (...)

12. Que, asimismo, se ha reiterado en diversas ocasiones que 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*;

13. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra desarrollado en la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa 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 ("Directiva N° 006-2014/SBN");

14. Que, el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" indica que para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" debe acreditarse 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;

15. Que, en el presente caso, se procedió con la evaluación técnica contenida en el Informe Preliminar N° 1385-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018, determinando que el área 5688,85 m² se encuentra en Zonificación PTP-Zona de Protección y Tratamiento Paisajista y el área de 3850,15 m² con Zonificación AP-Agropecuaria, siendo que no se encuentra en el ámbito mediante el cual la Ordenanza N° 1614-MML establece el cambio de zonificación de zonas Agropecuarias a Industriales Liviana-I2 y Residencial de Densidad media-RDM, de los terrenos ubicados en el Fundo Quipa Parcela 3 y fundo Colorado de propiedad del Sr. Raúl Lostaunau del Solar, toda vez que según la visualización de la base telemática de SUNARP las matrices que corresponderían a dichos fundos no se encuentran superpuestos con el predio;

16. Que, en tal sentido, como lo justificara la SDDI en el octavo y décimo primer considerando de "la Resolución", quedó demostrado que "la administrada" no cumplen con los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" en la medida que el 8,03 % de "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, y sobre el porcentaje restante de 91,97% el uso es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, máxima si en dichas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física;

17. 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 (...)*"²;

18. Que, por lo expuesto, 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;

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

20. Que, por las consideraciones antes expuestas, corresponde ratificar los fundamentos de "la Resolución", debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado, y darse por agotada la vía administrativa;



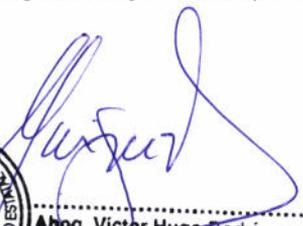
De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado **MÓNICA DEL PILAR MONTENEGRO ZUÑIGA** contra lo dispuesto en la Resolución N° 645-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de julio de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-




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

² FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomía. 2011 abril N° 34.