



RESOLUCIÓN N° 143-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 18 de noviembre de 2019

VISTO:

El expediente n.º 873-2019/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 02 de octubre de 2019 (S.I. n.º 32568-2019), por Daniel Samuel Vilchez Quispe, presidente de la **ASOCIACIÓN DE FORESTACIÓN VILLA ESPERANZA DE SANTA CLARA** (en adelante "el administrado"), contra la resolución n.º 853-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio de 32 980,43 m² ubicado a la altura aproximada del Km. 12 de la Carretera Central, colindante a la urbanización El Remanso de Santa Clara, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "la SBN"), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA; 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° 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, de acuerdo al artículo 217.1º del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), 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, dentro de los cuales se encuentra el recurso de apelación, que 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 (artículo 220º del "T.U.O de la LPAG").

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218º 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 del Patrimonio Estatal (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° 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 12 de agosto de 2019 (S.I. n.° 26727-2019), en adelante "la Asociación" solicitó la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA y modificaciones, en adelante "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: a) copia simple de la partida registral N° 13376696 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 09 y 14); b) copia simple del D.N.I de su presidente (fojas 13); c) Plano perimétrico n.° 108-2016-SGPUC-GDU/MDA visado por la Municipalidad Distrital de Ate el 5 de agosto del 2016 y firmado por el Arquitecto Carlos Raúl Espinoza (fojas 15); d) copia simple de memoria descriptiva suscrita por el Arquitecto Carlos Raúl Pantigoso Espinoza, en julio 2016 (fojas 16); e) copias simples de declaración jurada de impuesto predial 2019 y determinación de arbitrios 2019 (HR, HL y PR) expedidos por la Municipalidad Ate, emitido el 01 de enero del 2019 (fojas 18 y 19); f) copias simples de los recibos de pago n.° 001-055183 y N° 001-055320 con sello de cancelado del 05 de julio de 2019, emitido por la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Rimac (fojas 20 y 21); g) copias simples de recibos con sellos de cancelado del 31 de julio de 2019, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 22); h) copia simple de la constancia de no adeudo n.° 1048-2016-MDA-GAT-SGROT, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 14 de noviembre de 2016 (fojas 23); i) copia simple de la constancia de contribuyente, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 14 de noviembre de 2016 (fojas 24); j) copia simple del certificado de posesión N° 074-2017-MDA-GDU-SGPUC, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 29 de marzo de 2017 (fojas 25); k) copia simple del Oficio n.° 811-2015-MDA/GDU-SGPUC, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate, el 01 de setiembre de 2015 (fojas 26); l) copia simple del recibo de luz con n.° de suministro 1904821 del periodo de facturación julio 19, emitido por Luz del Sur, el 18-julio-2019 (fojas 27); m) copia simple del acta del 20 de enero de 2013 (fojas 28); n) copia simple del Oficio n.° 254-2019-JUSHR-P, emitida por el presidente de la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Rimac, el 24 de julio de 2019 (fojas 30); o) copia del informe técnico n.° 244-2019-JUSHR-GT, emitida por el Gerente Técnico de la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Rimac, el 24 de julio de 2019 (fojas 31); y, p) copia simple del acta de verificación técnica de campo y fotografías, del 22 de julio de 2019 (fojas 36).

7. Que, mediante Informe Preliminar n.° 1010-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (folios 45) que concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

4.1. "El predio" corresponde en su totalidad" al ámbito inscrito a favor del Estado en la partida n.° 12419650 del Registro de Propiedad Inmueble, Zona Registral n.° IX-Sede Lima, Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP - CUS n.° 53307.

4.2. Se advierte la existencia del título pendiente con n.° 01792046 año 2019 sobre la partida n.° 12419650, respecto a una independización.

4.3. "El predio" se superpone al área intangible del Canal Derivador La Estrella en cinco (05) tramos con un área aproximada de 241 m², según constata el Oficio n.° 394-2019-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL (asociado al expediente n.° 702-2019/SBNSDDI), pero que, según inspección en campo realizada por esta Superintendencia, el área superpuesta es





RESOLUCIÓN N° 143-2019/SBN-DGPE

de 242,37 m² (0,73%) como se consigna en el plano de diagnóstico n.°1578-2019/SBN-DGPE-SDDI. Se precisa que el área que no se superpone es de 32 738,06 m² (99,27%).

4.4. "El predio" no se superpone con Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, ni Derechos Mineros Vigentes otorgados.

4.5. "El predio" no se encuentra superpuesto por solicitudes de ingreso en estado de trámite o pendientes de atención, ni se superpone con procesos judiciales asociados al CUS 53307.

4.6. El área de "el predio" de 32 738,06 m², que corresponde al CUS 53307, ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario, cuenta con Informe de Potencialidad n.°656-2019-2015/SBN-DGPE-SDDI y con memorándum n.°00069-2019/SBN la Conformidad de venta por Subasta Pública, con posibilidad de ser propuesto en la III Subasta.

4.7. De la evaluación física de cambio físico y ocupación del periodo 2002-2018 y de lo consignado en las fichas técnicas n. °1377-2015/SBN-DGPE-SDS del 13/10/2015 y n. °2010-2017/SBN-DGPE-SDS del 01/09/2017, se ha verificado que "el predio" es un terreno que constituye ladera de cerro en la condición de desocupado, que no cuenta con cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros. El cual, al 28 de mayo de 2019 presenta una ocupación de 4,01 %, conformada por tres reservorios de agua y un muro de material noble que parte de la zona baja del cerro y llega a la cumbre del cerro, donde continua hacia el lado este, restringiendo el acceso a un área de 1 235,12 m² (3,77% aprox.) que forma parte de la "Parcela A", según consta en la Ficha Técnica n. °0120-2019/SBN-DGPE-SDDI.

4.8. No se ha efectuado la correlación con el predio de la documentación presentada para acreditar la antigüedad de posesión, dado que ha sido emitida con fecha posterior a los (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

4.9. "El predio" presenta zonificación PTP - Protección y Tratamiento Paisajista, del cual se advierte tener en consideración las Ordenanzas n. °108-MDA y n. °365-MDA.

(...)"

8. Que, mediante Informe de Brigada n. ° 1080-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (folios 76) la SDDI concluye que debe declararse improcedente la solicitud de venta directa de "el predio".

9. Que, mediante oficio n. ° 1916-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2019 (folios 52) la SDDI solicitó a la Autoridad Local de Agua Chillón Rimac Lurin información sobre bienes de dominio público hidráulico comprendidos en "el predio".

10. Que, mediante oficio n. ° 312-2019-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL del 10 de julio de 2019 la Autoridad Local de Agua Chillón Rimac Lurin informó que el pedido de información había sido trasladado a la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Rimac;



11. Que, mediante Resolución n. ° 853-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 (folios 80), en adelante "la resolución", la SDDI bajo las consideraciones del Informe de Brigada n. ° 1080-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal n. ° 1059-2019/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 17 de setiembre de 2019 declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada por "el administrado";

12. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2019 (S.I. n.° 32568-2019) "el administrado" interpuso recurso de apelación en contra de "la resolución", bajo las consideraciones siguientes:

- a) Los argumentos para declarar improcedente su solicitud de venta directa ni se ajustan a la real situación y contiene contradicciones, para sustentar la decisión final;
- b) "La resolución" resulta contradictoria, pues los argumentos respecto de que "el predio" se encuentra cercado, restringiendo el acceso a personas extrañas y cumpliendo requisito del artículo 77° del Reglamento;
- c) Se desconoce la posesión que ejercen en "el predio" señalando que solo ocupan un 4%, lo que atenta contra el derecho de los asociados;
- d) El interés en "el predio" es desarrollar servicios ambientales y alineados al programa propuesto, plantaciones forestales con fines de protección ambiental, disminución de contaminación de suelos, de fuente de aguas, de la atmosfera; y,
- e) De manera irregular y sin tomar en cuenta los mandatos se ha rechazado su pedido.

13. Que, mediante memorándum n. ° 3229-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2019 la SDDI trasladó el recurso de apelación formulado por "el administrado".

Del recurso de apelación

14. Que, "la resolución" fue notificada el 20 de setiembre de 2019, conforme a la Notificación n. ° 02092 (folio 83) conforme lo establece el numeral 21.5 del artículo 21° del TUO de la LPAG, por lo que "el administrado" tenía hasta al **15 de octubre de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.

15. Que, "el administrado" presentó su recurso de apelación el 02 de octubre de los corrientes (S.I. n. ° 32568-2019) 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 "el administrado".

17. Que, conforme al artículo 74° de "el Reglamento" 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, asimismo, según el 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 "el administrado" se encuentra recogida 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.





RESOLUCIÓN N° 143-2019/SBN-DGPE

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, conforme motiva la SDDI en el considerando noveno de "la resolución", los requisitos dispuestos 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)** tener con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí; requisitos que deben cumplirse de manera conjunta de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



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").

22. Que, conforme señala la SDDI resultan de aplicación el cuarto párrafo del numeral 6.4) de la "Directiva n.° 006-2014/SBN" que señala que para la aludida causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, ii) dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

23. Que, para el presente caso, el Informe Preliminar n.° 1010-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2019 (folios 45) dejó acreditado que conforme se advierte de las inspecciones técnicas que dieron mérito a las Fichas Técnicas Nos 1377-2015/SBN-DGPE-SDS y 2010-2017/SBN-DGPE-SDS y 120-2019/SBN-DGPE-SDDI, así como de las imágenes del Google Earth del periodo 2002 -2018 utilizadas en la evaluación efectuada de acuerdo al numeral 6.4 de "la Directiva N.° 006-2014/SBN"¹ se advierte que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros; razón por la cual no se encuentra acreditado en campo, los requisitos, para proceder a una venta directa por la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento".

24. Que, al no haber "el administrado" 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.

25. 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 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 Supremo n.° 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; 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 formulado por Daniel Samuel Vilchez Quispe, presidente de la **ASOCIACIÓN DE FORESTACIÓN VILLA ESPERANZA DE SANTA CLARA** contra la Resolución n.° 0853-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



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