



## **RESOLUCIÓN N° 162-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 12 de diciembre de 2019

### **VISTO:**

El expediente n.º 367-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE LOS CLAVELES** (en adelante "la Administrada") representada por Segundo Eugenio Merlo Chicchón interpone recurso de apelación contra la Resolución n.º 500-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de junio 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 847,50 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Cruz de Motupe, 1era Etapa, Grupo 3, Manzana I, Lote 7, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, 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° 019-2019-VIVIENDA; 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, de acuerdo al artículo 217.1° 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 220° del "T.U.O de la LPAG");

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 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 04 de abril de 2019 (S.I. N° 11302-2019), "la administrada", solicita, la venta directa de "el predio" por posesión lícita y formal; asimismo, mediante el escrito del 03 de mayo de 2019 (S.I. n.° 14478-2019) "la administrada" aclara su solicitud de venta amparada en el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento";

7. Que, como parte de la calificación, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la SDDI", elaboró el Informe Preliminar N° 535-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de mayo de 2019, que contiene el diagnóstico técnico de la solicitud, donde se determinó lo siguiente:

#### "IV. CONCLUSIONES:

4.1 "El predio" de 847,47 m<sup>2</sup>, constituye un predio inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, afectada al Pueblo Joven Cruz de Motupe Etapa Primera, Grupo 3, en la partida n.° P02017223 del Registro de Predios de Lima, asignado con el CUS n.° 56938

8. Que, "la administrada" mediante escrito del 04 de junio de 2019 (S.I. n.°18266-2019) adiciona documentación a su solicitud de venta directa (foja 132-146);

9. Que, mediante Informe de Brigada N° 620-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio de 2019, la SDDI determinó: "(...) el predio se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de Propiedad Informal (COFOPRI) en la partida registral n.° P02017223 del Registro de Predios de Lima y afectado en uso a favor del Pueblo Joven Cruz de Motupe Etapa Primera, Grupo 3, constituyendo un área de equipamiento urbano destinado a local comunal. (...) de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo n.° 803; razón suficiente por la cual no puede ser materia de venta directa, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud";

10. Que, con base en ello, en fecha 06 de junio de 2019, la SDDI emitió la Resolución n.° 500-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución") en la cual dispuso:

" (...)

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE LOS CLAVELES, representada por Segundo Eugenio Merlo Chicchon y otros, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución."

11. Que, el contenido de "la Resolución" fue puesta en conocimiento de "el administrado" mediante notificación N° 01175-2019SBN-GG-UTD de fecha 07 de junio de 2019, recepcionado en fecha 10 de octubre de 2019;

12. Que, mediante memorando n.° 2220-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de julio de 2019, la SDDI remite la relación de resoluciones declaradas improcedentes e inadmisibles en el mes de junio de 2019, con la finalidad de iniciar las acciones de





## **RESOLUCIÓN N° 162-2019/SBN-DGPE**

supervisión, conforme a lo establecido en el artículo 9.3 de la Directiva n.° 005-2013-SBN aprobada por Resolución n.° 067-2013-SBN;

13. Que, mediante escrito s/n de fecha 30 de octubre del 2019 "la administrada" presento su recurso de apelación (S.I. N° 35552-2019) contra "la Resolución" bajo el siguiente argumento que exponemos de forma sucinta a continuación:

- Mediante asamblea general los pobladores del Pueblo Joven Cruz de Motupe acordaron vender a "la administrada" el lote de terreno que se encontraba en total abandono sin algún uso.
- "La administrada" tiene la posesión permanente, pacífica y pública de "el predio" por más de 10 años para lo cual adjuntó todos los documentos probatorios, siendo además que tienen autorización de la población y los dirigentes del Pueblo Joven aprobaron la adjudicación a su favor, por cuanto desde la fundación del pueblo no le dieron uso. Asimismo, han realizado un pago de \$27 000.00 Dólares americanos a favor de sus dirigentes, los cuales no pueden formalizar la venta de "el predio".
- La SBN a través de sus subdirecciones está facultado para revertir el predio a favor del estado por las causales descritas y luego ejecutar la venta directa a los solicitantes, más aún si la SBN tiene conocimiento que a dicho predio nunca se le dio uso de local comunal.

14. Que, con Memorando N° 3628-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de noviembre 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**

15. Que, "la Resolución" fue notificada el 10 de octubre de 2019, conforme cargo de recepción (folio 154) mediante Notificación N° 01175-2019 SBN-GG-UTD;

16. Que, "la administrada" presentó su recurso de apelación el **30 de octubre del 2019** (S.I. N° 35552-2019), 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**

17. Que, el artículo 74° de "el Reglamento" señala que "Los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.". (El subrayado y el énfasis es nuestro);



18. 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 determinarse si “el predio” constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**;

#### De la calidad del “predio”

19. Que, el presente procedimiento administrativo la SDDI emitió el Informe de Brigada n.º 620-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio de 2019 (fojas 147), en el que se ha determinado que “el predio”, inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral n.º P02017223, se encuentra afectado en uso a favor del **Pueblo Joven Cruz de Motupe Etapa Primera, Grupo 3**, y constituye un área de **equipamiento urbano** destinado al desarrollo específico de sus funciones, por lo que constituyen un **bien de dominio público** (naturaleza), según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</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, el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso; ahora, con la finalidad que opere la titularidad a favor del Estado representado por la SBN, corresponde a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal aprobar dicha inscripción conforme a lo señalado en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA<sup>3</sup>;

21. Que, al constituir un bien de dominio público (local comunal) que administra **Pueblo Joven Cruz de Motupe Etapa Primera, Grupo 3**, corresponde evaluar su desafectación en otro procedimiento administrativo en donde se garantice el debido proceso de la parte interviniente, de conformidad con el artículo 43° de “el Reglamento”<sup>4</sup>, razón por la cual “el predio” no puede ser materia de venta directa;

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>5</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

<sup>1</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>2</sup> a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, **parques**, infraestructura vial, vías ferreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponden 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, aparcamientos 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, a cuya concepción 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).

<sup>3</sup> **Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:**

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

<sup>4</sup> Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias. (...) 1.1.1 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.



## **RESOLUCIÓN N° 162-2019/SBN-DGPE**

cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>6</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 Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del ROF de la SBN;

26. Que, 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 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 el T.U.O. de 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 **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE LOS CLAVELES** representado por Segundo Eugenio Merlo Chicchón contra lo dispuesto en la Resolución n.° 500-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de junio de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotado la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



*[Firma]*  
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>6</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 (...).