



RESOLUCIÓN N° 168-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 30 de diciembre de 2019

VISTO:

El expediente n.º 147-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 15 de noviembre de 2019 (S.I. n.º 36947-2019), por **MARIA DEL CARMEN ASENCIOS DELGADO** (en adelante "la administrada"), contra la resolución n.º 1053-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa respecto de un área de 8 325,25 m² ubicada en calle Los Girasoles Parcela 01 manzana A, Asociación de Parceleros los Bosques de José Gálvez, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral n.º 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 39714, 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 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 12 de febrero de 2018 (s.i. n.° 4532-2018) "la administrada", solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" indicando que este se encuentra dedicado a la actividad agropecuaria (cultivo de plantas y crianza avícola) (foja 1).

7. Que, para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); b) certificado de búsqueda catastral expedida por la Oficina Registral de Lima, el 11 de agosto de 2017 (fojas 4); c) plano perimétrico de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela en junio de 2017 (fojas 5); d) memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Alberto Montes Valenzuela, 16 de junio de 2017 (fojas 6); e) copia del título de propiedad otorgado por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 13 de mayo de 1993 (fojas 8); f) constancia de posesión N° 577-2016-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 14 de abril de 2016 (fojas 9); g) certificado literal del título archivado N° 1122935 correspondiente a la constitución de la Asociación de Parceleros Los Bosques de Pachacamac, expedida por la Oficina Registral de Lima, el 2 de setiembre de 2015 (fojas 10); h) certificado literal de la partida registral N° 13337474 del registro de personas jurídicas, de la oficina registral de Lima (fojas 25); i) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (HR) correspondiente al año 2016 (fojas 27); y, j) recibos de pago emitidos por la Comunidad Campesina de Llanavilla (fojas 28).

8. Que, la SDDI elaboró el Informe Preliminar n.° 294-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2018 (fojas 31), determinándose respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 49056206 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39714 (fojas 31); **ii)** se advierte que sobre el predio inscrito en la partida antes mencionada recaen servidumbres inscritas, además de anotaciones respecto de Prescripciones Adquisitivas de Dominio, cuyas áreas involucradas no fueron identificadas de manera gráfica, no siendo posible determinar su relación gráfica con "el predio"; **iii)** "el predio", forma parte de un área reconocida como Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP), de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML.

9. Que, mediante oficio n.° 890-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2018 y reiterativo 1513-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2018 la SDDI solicitó información a la Dirección Nacional de la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministro sobre si "el predio" se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Lurín y Pachacamac, precisando el estado del mismo.

10. Que, mediante oficio n.° D0231-2018-PCM/SDOT del 21 de agosto de 2018 la Secretaria de Demarcación Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros informa que respecto a los límites de los distritos de Lurín y Pachacamac, la totalidad de los mismos no se encuentran aún definidos por ley. Asimismo, se indica que





RESOLUCIÓN N° 168-2019/SBN-DGPE

conforme a lo establecido en el numeral 2.4 del artículo 2° de la Ley 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, los límites territoriales de las circunscripciones político – administrativas tienen naturaleza distinta a los límites comunales, nativos u otros que reconocen y otorgan derechos de propiedad.

11. Que, mediante oficio n. ° 1895-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio de 2019 la SDDI solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) información sobre la zonificación de “el predio”, actividades a desarrollar sobre este y jurisdicción donde se ubica.

12. Que, mediante oficio n. ° 2035-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019 la SDDI informa a “la administrada” del pedido de información que había realizado a la MML.

13. Que, mediante oficio n.° 1051-2019-MML-GDU-SPHU del 18 de julio de 2019 la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la MML informa que conforme a las coordenadas UTM del DATUM WGS 84, indicadas en el Plano Perimétrico – Ubicación (Plano N°: 1299-2019/SBN-DGPE-SDDI) y la Memoria Descriptiva que adjuntan, el predio materia de consulta está calificado con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de conformidad con el Plano de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Lima Metropolitana, aprobado con Ordenanza N.° 1084.-MML del 18 de octubre de 2007.

14. Que, mediante Informe de Brigada n.° 1252-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019 la SDDI (folios 68) concluyó lo siguiente:

“4.1. Debe declararse **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARIA DEL CARMEN ASENCIOS DELGADO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

(...)”

15. Que, mediante Resolución n. ° 1053-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019 (folios 72), en adelante “la resolución”, la SDDI bajo las consideraciones del Informe de Brigada n. ° 1252-2019/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal n. ° 1287-2019/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 29 de octubre de 2019 declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada por “la administrada”.

16. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2019 (S.I. n.° 31181-2019) “el administrado” interpuso recurso de apelación en contra de “la resolución”, bajo las consideraciones siguientes:

- a) Se ha violado el debido proceso por no haberse motivado la resolución, limitándose a exponer: “Que de lo actuado se evidencia la existencia de



elementos objetivos y pruebas idóneas, que determinan que la recurrente pretende la venta del terreno (...), hecho que viene la recurrente posesionando de manera pacífica y continua desde el año de 1993 hasta la actualidad”;

- b) El décimo quinto considerando de la resolución señala que el título 2219878-2019 se encuentra pendiente de inscripción situación que no es acorde a la realidad, pues mediante búsqueda en el sistema de seguimiento del título SUNARP dicha inscripción se encuentra observado, lo que no ha sido debidamente motivado, conforme a los requisitos de validez de los actos administrativos que contiene el artículo 3° de la Ley 27444;
- c) La improcedencia del pedido se basa en el Informe Preliminar n.º 294-2018/SBN-DGPE-SDDI que no da cuenta de una verificación in situ para determinar si es una zona de protección y tratamiento paisajista, conforme a la Ordenanza n.º 1084-MML publicada el 18 de octubre de 2007, este no se encuentra actualizada desde 1993;
- d) Para resolver la improcedencia se basan en el informe de brigada 1252-2019/SBN-DGPE-SDDI que indica que “la administrada” se “(...) encuentra viviendo de material pre fabricado con ambientes sub divididos como sala comedor cocina, dormitorio, por lo que se colige que la administrada estaría utilizando el predio como vivienda, por lo que en este extremo si cumple con lo establecido en artículo 77 del Reglamento inciso C como vivienda, toda vez que viene poseyendo el bien desde el año 1993, por lo que le asiste el derecho de la venta directa;
- e) La motivación deficiente de “la resolución” acarrea su nulidad, por haberse violado el debido proceso;
- f) Se ha violado el numeral 2 del artículo 3° de la Ley 27444 que dispone como requisito de validez de los actos administrativos que estos deben ajustar su contenido a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación;
- g) Se ha violado el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151 al no haberse tomado en cuenta la posesión de “la administrada” en “el predio”; y,
- h) El informe Técnico Legal n.º 1287-2019/SBN-DGPE-SDDI tiene errores en la localización de “el predio”, debiendo ser su ubicación Pachacamac. No se ha realizado inspección de “el predio”, pues la ficha de inspección técnica se muestra en blanco, vulnerando el debido proceso.



17. Que, mediante memorándum n.º 03814-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2019 la SDDI traslado a esta Dirección el recurso de apelación formulado por “la administrada”.

Del recurso de apelación

18. Que, “la resolución” fue notificada el 08 de noviembre de 2019, conforme a la Notificación n.º 02643-2019 SBN GG-UTD (folio 76) en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 21.5 del artículo 21° del TUO de la LPAG, por lo que “el administrado” tenía hasta al **29 de noviembre de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.

19. Que, “la administrada” presentó el recurso de apelación el 15 de noviembre de los corrientes (S.I. n.º 36947-2019) 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”.

20. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados, por “la administrada”.



RESOLUCIÓN N° 168-2019/SBN-DGPE

Venta directa por causal dispuesta en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento:

21. 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.

22. 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.

23. Que, la causal invocada por “el administrado” se encuentra recogida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en los términos 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 de la Ley 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptible los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”

24. Que, de una interpretación literal, y según justificó la SDDI en el noveno considerando de “la resolución”, los requisitos dispuestos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, son los siguientes: 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; requisito fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

25. 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”).

26. 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.

27. Que, en el presente caso, se encuentra acreditado con el Informe Preliminar n.º 294-2018/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2018 (fojas 31) que "(...) iii) "el predio", forma parte de un área reconocida como Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP), de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza n.º 1084-MML".

28. Que, en esa línea, ha justificado la SDDI en el décimo considerando de "la resolución" que si bien es cierto "la administrada" indica en su solicitud que está utilizando "el predio" para la actividad agropecuaria (cultivos de plantas y crianza de avícola) no es menos cierto que en el referido escrito menciona que su domicilio real está ubicado en "el predio" y que en la memoria descriptiva ha indicado que "el predio" se encuentra cercado con material consistente en palos de eucaliptos y alambres, dentro del cual se encuentra construida una vivienda de material prefabricado con ambientes subdivididos como sala, comedor, cocina, baño dormitorio; por lo que se colige que "la administrada" estaría utilizando "el predio" como vivienda.

29. Que, por lo expuesto, existe incompatibilidad entre el uso actual de "el predio" y la zonificación vigente, que prohíbe su ocupación (artículo 8º de la Ordenanza n.º 1084-MML).

30. Que, en tal sentido, a través de las consideraciones de "la resolución" la SDDI ha justificado las razones, para declarar improcedente el pedido de venta directa de "el predio", por lo que corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado, 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.º 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación formulado por **MARIA DEL CARMEN ASENCIOS DELGADO** contra la Resolución n.º 1053-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre 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



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