



RESOLUCION N° 13-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 26 de enero de 2017

Visto, el Expediente N° 636-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por Rene Maquera Catachura, representante legal de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA CALIFORNIA DEL SUR**, contra la Resolución N° 791-2016/SBN-DGPE-SDDI de 14 de noviembre de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio de 5 673,00 m² ubicado en la intersección de la avenida Cristo Rey – Panamericana Sur (avenida Manuela A. Odria), distrito, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida registral N° 11053196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna y CUS N° 79180, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante “la Ley”), al 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 (en adelante “el Reglamento”), 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, artículo 206 de la Ley 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante 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 como segunda instancia, las impugnaciones respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad a lo establecido en el inciso k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, mediante el escrito presentado el 19 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35066-2016, fojas 44-70) Rene Maquera Catachura, representante legal de la Asociación de Vivienda “California del Sur” (en adelante “la asociación”), interpuso recurso de apelación

¹ Artículo 209° de la Ley 27444.- Recurso de apelación

contra la Resolución N° 791-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016 (en adelante "la Resolución"), sustentando los argumentos siguientes:

- i. La Municipalidad Provincial de Tacna señalaron que "el predio" es de la SBN;
- ii. A efectos de verificar la propiedad, se dirigieron a Registros Públicos, donde le indicaron que "el predio" está a nombre de la SBN, no apareciendo el Gobierno Regional de Tacna;
- iii. A la fecha dicho terreno no ha sido incorporado al Gobierno Regional de Tacna, pese a la existencia de una Ley y un acta de recepción de funciones sectoriales del 03 de noviembre de 2005; y,
- iv. Se ha realizado la consulta a los funcionarios de Gobierno Regional de Tacna, manifestándome que corresponde a la SBN realizar el trámite. Si bien no es de interés nacional es de interés social.

5. Que, el numeral 207.2 del artículo 207° de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberá resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, "la Resolución" se notificó bajo puerta el 24 de noviembre de 2016, ante el cual "la asociación" presentó su recurso el 19 de diciembre de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

7. Que, asimismo, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 113° y 211° de "la LPAG".

8. Que, por consiguiente habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a "la DGPE", en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo.

De la solicitud de Venta Directa de "el predio"

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

10. Que, el artículo 75.2° de "el Reglamento" dispone que la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, así como el Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva, y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico - Legal, previa opinión técnica de la SBN.

11. Que, conforme al Informe de Brigada N° 01691-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016 que obra a fojas 30 -31 se tiene lo siguiente:

"(...)

- 4.1 El predio, solicitado por el administrado, se encuentra totalmente en ámbito del inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11053196 del registro de predio de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, con CUS N° 79180, con un área gráfica de 5 652,90 m² y un área registral de 5 673,00 m².
- 4.2 El administrado indica que el predio se encuentra inscrito en la Ficha N° 18592 de registro de predios de la Oficina Registral de Tacna, dicha ficha que continúa en la Partida Registral N° 11014792, corresponde a la matriz de la cual se independizó el predio, en la partida registral señalada en el párrafo precedente, con CUS N° 48927, el aplicativo indica que se encuentra reservado para el Programa Mi Vivienda, lo cual no se ha trasladado al CUS de predio independizado.
- 4.3 El predio se encuentra superpuesto con la S.I. 08754-2012 y 04407-2012, las cuales se refieren a la solicitud del Fondo Mi Vivienda, en la cual indican que el predio se encuentra incorporado en el Plan Nacional de "Vivienda para Todos"
- 4.4 De la información técnica utilizada para el diagnóstico y de la documentación presentada con la solicitud, no se evidencia que los predios solicitados constituyan un bien de alcance nacional o



RESOLUCION N° 13-2017/SBN-DGPE

que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito.
4.5 Del contraste con la imagen satelital del Programa Google Earth, (05/10/2016), no se evidencia indicios de cerco perimétrico u ocupación en la mayor parte del predio, solo se observa la existencia de una edificación (no se evidencia si es precaria), que ocupa aprox. 25 m². La Ficha N° 259-2016/SBN-DGPE-SDS del 03-10-2016, indica que no existe ocupación sobre el predio, y no se encuentra cercado

(...)"

12. Que, según el punto 4.2 y 4.3 del informe detallado en el considerando precedente se aprecia que "el predio" se encontraría reservado para el Plan Nacional de "Vivienda para Todos" solicitado por el Fondo MIVIVIENDA a través de la Solicitudes de Ingreso N°s 08754 y 04407-2012, ambas ingresadas el 2012.

13. Que, las citadas solicitudes contienen las Cartas N°s 189 y 315-2012-FMV/GNI del 19 de marzo y 30 de mayo de 2012 a través de las cuales el Gerente de Negocios Inmobiliarios del Fondo MIVIVIENDA S.A. señaló que "el predio" se encuentra incorporado en el Plan Nacional de Vivienda "Vivienda para Todos".

14. Que, el artículo 50° de "el Reglamento" establece que la SBN, en representación del Estado, a solicitud del sector correspondiente, identificará y aprobará la reserva de predios para destinarlos a proyectos de interés nacional. Corresponde al Sector mediante Resolución Ministerial declarar el proyecto de interés nacional y proponer el plazo de vigencia de la reserva de predios para el cumplimiento del citado proyecto; asimismo, el artículo 52° señala que la reserva se anotará en el rubro "cargas y gravámenes" de la Partida que corresponda en el Registro de Predios, por el mérito de la Resolución que expida la SBN.

15. Que, en el presente caso, conforme a los antecedentes administrativos no se aprecia que el pedido del Fondo MIVIVIENDA contenga resolución del sector que dispusiera la reserva de "el predio", por lo que como se sustentara en décimo primer considerando de "la Resolución": *"Que, de la documentación presentada por "la Asociación" técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra en el departamento de Tacna, asimismo, de los antecedentes que obran en esta Superintendencia el mismo no constituye un predio de alcance nacional ni proyecto de interés nacional, razón por la cual esta SBN carece de competencias para tramitar acto alguno de disposición solicitado; debiendo entenderse que "el predio" forma parte de la transferencia de funciones efectivizadas en favor del **Gobierno Regional de Tacna** de conformidad a la norma glosada en el quinto considerando de la presente resolución; en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada y disponer su archivo correspondiente."*

16. Que, por las consideraciones antes expuestas, corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotado la vía administrativa.

De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar infundado el recurso de apelación presentado por Rene Maquera Catachura, representante legal de la **ASOCIACION DE VIVIENDA CALIFORNIA DEL SUR**, contra la Resolución N° 791-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES