



RESOLUCIÓN N° 041-2016/SBN-DGPE

San Isidro, 20 de abril de 2016

VISTO:

El Expediente N°. 115-2015/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación interpuesto por Iskor Iset Campo Chalco, contra la resolución ficta por Silencio Administrativo Negativo del recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N°. 851-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2015, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) que declaró improcedente el pedido de venta directa del área de 360 m², ubicado en la Mz. W Lote 5 de la Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de otro predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, anotado en el Registro SINABIP N° 23881 del Libro de Lima, CUS N° 91614, 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"), 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 (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, de acuerdo al artículo 206° de la Ley 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General" (LPAG), 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* (artículo 209 de la LPAG), debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de marzo de 2016 (S.I. N° 06027-2016) Iskor Iser Campos Chalco (en adelante "el administrado") interpuso recurso de apelación contra la resolución ficta por Silencio Administrativo Negativo del recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N°. 117-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2016 (en adelante "la Resolución"), bajo las consideraciones siguientes:

- a) En la ficha técnica de la SDDI no se ha valorado su escrito del 29 de diciembre de 2015, cuyo registro corre en la S.I. 30633-2015. Con dicha documentación queda acreditado el destino de "el predio";
- b) Se tenga en consideración la denuncia policial del 03 de julio de 2012, en la cual el Comisario Mayor PNP Manuel Mendoza Concha da cuenta del ingreso de personas de forma violenta en el predio ubicado en la manzana W, Lote 05, Parque Industrial de Ancón;
- c) Se tenga en cuenta las mejoras u obras civiles ejecutadas en "el predio";
- d) Sobre la compatibilidad de la zonificación, lo establece el área técnica de parámetros urbanísticos de la Municipalidad Distrital de Ancón; y,
- e) Adjunta, como pruebas contrato de suministro eléctrico y servicios con la empresa EDELNOR, debidamente cancelado; certificado de registro emitido por la SUNAT, donde se verifica la dirección fiscal en avenida Los Elevadores Mz. W, Lote 5 del Km. 46.5 Panamericana Norte, Parque Industrial de Ancón; boleta de venta donde se aprecia la compraventa del materia de construcción para la ejecución de obras civiles, en el predio; fotos de ejecución del predio; contrato de servicio de albañilería; y, denuncia policial.

4. Que, efectuada la búsqueda en el Sistema Administrativo Documentario (SID) de esta Superintendencia, se aprecia que el recurso de reconsideración presentado por "el administrado", el 22 de enero de los corrientes (S.I. N° 01671-2016) venció el 04 de marzo, conforme a lo dispuesto en 207.2^{o1} de LPAG, sin que a la fecha haya sido atendida.

5. Que, el artículo 75.6° de la LPAG señala que son *deberes de la autoridad en los procedimientos administrativos resolver explícitamente todas las solicitudes*, salvo en aquellos procedimientos de aprobación automática.

6. Que, el artículo 188.3° de la LPAG dispone que el silencio administrativo negativo tiene por efecto *habilitar al administrado la interposición de los recursos administrativos y acciones judiciales pertinentes*. Asimismo, el artículo 188.4° de la LPAG establece que aun cuando *opere el silencio administrativo negativo, la Administración mantiene la obligación de resolver, bajo responsabilidad, hasta que se le notifique que el asunto ha sido sometido a conocimiento de una autoridad jurisdiccional o el administrado haya hecho uso de los recursos administrativos respectivos*.

7. Que, en tal sentido, al haber "el administrado" interpuesto su Recurso de Apelación por Silencio Administrativo Negativo, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal resolver como segunda instancia, de conformidad con 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.

Sobre la evaluación de escrito del 29 de diciembre de 2015 (S.I. 30633-2015):

8. Que, el artículo 75.2° de "el Reglamento" establece que la solicitud de venta directa deberá presentarse ante la entidad propietaria del bien o del Gobierno Regional, según corresponda, **adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva**, debiendo ser aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico - Legal.

9. Que, el artículo 77° de "el Reglamento", modificado por el D.S. N° 013-2012-VIVIENDA, establece como causal de venta directa, el supuesto de posesión consolidada, en el literal c):

"c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que **éste destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otro, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente**; y, además se cuente 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 (...)."

¹ LPAG: Artículo 207.2°



RESOLUCIÓN N° 041-2016/SBN-DGPE

10. Que, como sustentara la SDDI en el considerando décimo séptimo de “la Resolución” de la revisión de la causal de venta directa, se advierte cuatro (4) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos 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 otro, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente.



11. Que, el numeral 6.5) de la Directiva N° 006-2014-SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobado mediante Resolución N° 064-2014-SBN, publicado el 09 de setiembre de 2014 establece:

“Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento, efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.

Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión consolidada del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- Obras civiles de carácter permanente.
- Está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.
- Está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.”



12. Que, en el presente caso, como se sustenta en el décimo primer considerando de “la Resolución”: “Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2145-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2015 (en adelante “el Oficio”) (fojas 2028), comunicando a “el administrado” para que en el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, cumpla con subsanar las observaciones siguientes:

“(…)

Ahora bien, respecto a su solicitud de venta directa del área de 360.00 m², se tiene que calificada la misma y la documentación anexada, se evidencia que su petición se encuentra enmarcada a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (venta directa por posesión consolidada); no obstante, teniendo en cuenta los requisitos señalados en el literal j) del artículo 6.2) de la Directiva y “el TUPA”, se ha omitido presentar los documentos siguientes:

- 1) Plano perimétrico y Plano de ubicación.

- 2) Memoria Descriptiva.
- 3) Certificado de zonificación y vías o Certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
- 4) Certificado de Búsqueda Catastral del predio expedido por la SUNARP con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, o indicar el número de partida registral en el que corre inscrito el predio.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

(...).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 17 de noviembre de 2015, como obra en el cargo de recepción, por lo que conforme al considerando décimo segundo de “la Resolución”, “el administrado” tenía el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil para subsanar las observaciones advertidas, plazo que venció el 10 de diciembre de 2015.

14. Que, dentro del plazo requerido, con escrito del 30 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28284-2015) “el administrado” subsanó lo requerido, presentado los documentos siguientes: a) plano perimétrico y plano de ubicación de “el predio” (fojas 2142); 2) memoria descriptiva de “el predio” (fojas 2145); y, 3) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 059-2015/MDA/GDU/SGUCHU del 16 de noviembre de 2015, expedido por la Subgerencia de Urbanismo, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la municipalidad distrital de Ancón, respecto de “el predio” (fojas 2146).

15. Que, el escrito del 29 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30633-2015), como sustenta “el administrado” no fue valorado por la SDDI, por cuanto según su fecha de ingreso a la SBN, fue presentado excediendo el plazo otorgado en “el Oficio”.

16. Que, no obstante lo antes expuesto, conforme al considerando 17.1 de “la Resolución”: “(...) con la finalidad de demostrar el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, presentó los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución, tales como: la copia certificada del contrato de transferencia de acciones y derechos de posesión de “el predio” del 18 de octubre de 2010; y, la copia certificada de la Declaración Jurada por concepto de Impuesto Predial del año 2010 (formato HR y PU). En tal sentido, dichos documentos guardan correspondencia entre “el predio” y acreditan documentalmente de manera indubitable el tiempo de posesión por parte de “el administrado”.

17. Que, encontrándose acreditado el requisito de posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, corresponde someter a evaluación si “el predio”, conforme al enunciado normativo descrito en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” se encontraba destinado a la finalidad que se invoca.

18. Que, consta que con fecha 16 de diciembre de 2015 se realizó una inspección técnica, cuyo resultado se encuentra detallado en el considerando décimo sexto de “la Resolución” que señala que: “el predio” se “(...) ENCONTRABA DESOCUPADO, SIN USO, SIN NINGÚN TIPO DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, ES DECIR QUE EL PREDIO NO ESTABA SIENDO DESTINADO PARA FINES HABITACIONALES, COMERCIALES, INDUSTRIALES, EDUCATIVOS, RECREACIONALES U OTROS (...)”.

19. Que, en tal sentido, “el administrado” no ha cumplido con acreditar que “el predio” se encuentra destinado al fin que se invoca, por lo que como sustenta la SDDI, en el considerando décimo octavo, quedo demostrado que “el administrado” no cumple de manera conjunta con los cuatros requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

20. Que, por lo antes expuesto, corresponde ratificar “la Resolución”, debiendo declararse infundado el recurso de apelación y darse por agotada la vía administrativa.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 041-2016/SBN-DGPE

21. Que, finalmente, atendiendo a que el recurso de reconsideración del 22 de enero de 2016 no fue resuelto por parte de la SDDI, incumpliendo el plazo establecido en el artículo 207.2° de la LPAG, corresponde se establezca la responsabilidad que hubiera lugar (artículo 143° de la LPAG).

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 y modificatorias, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;



RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por Iskor Iset Campos Chalco, contra la resolución ficta por Silencio Administrativo Negativo del recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N°. 851-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2015, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dando por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- Se deberá determinar la responsabilidad que corresponda, al haberse incumplido lo previsto en el artículo 207.2° de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese



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