



RESOLUCIÓN N° 133-2016/SBN-DGPE

San Isidro, 11 de octubre de 2016

VISTO:

El expediente N° 115-2011/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por Mónica Penélope Barboza García, contra el acto administrativo contenido en la Resolución 453-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró la improcedencia la venta directa solicitada por la Asociación Parque Industrial De Ancón, respecto del predio **600,00 m²**, ubicado en la Mz. F Lote 7 en el 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, signada con 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 (en adelante el “Sistema”) 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 con lo previsto por el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) es el órgano competente para resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

3. Que, de acuerdo al artículo 206° de la Ley 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante 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.



4. Que, el numeral 207.2 del artículo 207° de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

5. Que, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2016 (S.I. N° 22799-2016), el administrado interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 453-2016/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “la Resolución”), por la consideraciones que a continuación se detallan:

- a) Existe contradicción en “la Resolución”, debido que en el considerando 20.1 indica que ha cumplido con presentar documentación sustentatoria que acredita de manera indubitable el tiempo de posesión por parte del administrado, sin embargo en el último párrafo, indica que no cumple con el primer requisito.
- b) La SBN no tomó en cuenta la Escritura Pública (foja 2215-2219) que otorgó “la Asociación” a su favor, la misma que fue admitida como parte del acervo instrumental, y que en ningún momento fue materia de observación y/o rechazo.
- c) Ha arrendado el predio 3 al señor Julio Cesar Herrera Armendáriz, el mismo que encontró la SBN en las dos inspecciones técnicas que realizó.
- d) Ha presentado Carta emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón de fecha 27 de agosto de 1999, en la cual la Municipalidad la autorizó para efectuar el cerco perimétrico que advirtió la SBN en la inspección que realizó, por lo que el mismo tiene un fin industrial, tal como lo advirtió la SBN en las inspecciones técnicas que realizó los días 12 de diciembre de 2015 y 03 de junio de 2016.
- e) Presentó el Certificado de Zonificación y Vías N° 174-2016-MML/GDU-SPHU de fecha 26 de enero de 2016, con el cual se colige que el predio está dedicado a la actividad industrial.

6. Que, el numeral 207.2 del artículo 207° de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, “la Resolución” se notificó el 18 de agosto de 2016, ante el cual la administrada interpuso el recurso de apelación el 24 de agosto de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

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.

9. Que, de los argumentos esgrimidos por “el administrado” cumple con los requisitos de posesión de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

10. Que, el artículo 75.2° de “el Reglamento” establece 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, el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, modificado por el Decreto Supremo N°. 013-2012-VIVIENDA establece que:

“(…)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, 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



RESOLUCIÓN N° 133-2016/SBN-DGPE

Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles 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."

12. Que, el numeral 6.4) 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 (en adelante "Directiva N° 006-2014-SBN") 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.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo, la unidad orgánica competente está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial."



13. Que, en el presente caso, consta en las Fichas Técnicas N° 0445-2015 y 152-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015 y 06 de junio de 2016 la inspección técnica realizada a "el predio" por los profesionales a cargo del procedimiento de venta directa que determino que:

"(...) inspección técnica miércoles 16.12.2015, se constató que el predio contaba con cerco perimétrico de ladrillo con columnas de amarre de concreto armado que restringe el acceso de terceros. Sobre el lindero del fondo se constató una edificación de material predominante ladrillo de dos niveles con entre piso y techo de concreto armado, sin acabados, a nivel de caso. Además sobre parte del lindero de la derecha e izquierda entrando se constató áreas con techo liviano profesional y removible. A la fecha de la inspección técnica se encontró como ocupante del inmueble al Sr. Julio Cesar Herrera Arismendiz quien manifestó ser inquilino, que la persona que le alquila el predio es Mónica Barboza. Además se constató que en el predio se viene realizando actividad industrial".

"(...) inspección técnica viernes 03.06.2016, se constató lo mismo que se había constatado en la inspección técnica realizada el 16.12.2015, es decir se constató

que el predio contaba con cerco perimétrico de ladrillo con columnas de amarre de concreto armado que restringe el acceso de terceros. Sobre el lindero del fondo se constató una edificación de material predominante ladrillo de dos niveles con entepiso y techo de concreto armado, sin acabados, a nivel de casco. Además sobre parte del lindero de la derecha e izquierda entrando se constató áreas con techo liviano profesional y removible. A la fecha de la inspección técnica se encontró como ocupante del inmueble al Sr. Julio Cesar herrera Arismendiz quien manifestó ser inquilino, que la persona que le alquila el predio es Mónica Barboza. Además se constató que en el predio se viene realizando actividad industrial. Asimismo, se constató un letrero que decía se vende 956527128. Se llamó y el predio (terreno más la edificación existente) se está ofertando en US\$ 110 000,00 conversables”.

14. Que, de lo advertido en la inspección técnica antes detallada, como fuera sustentado en el último párrafo del considerando 20.1 del vigésimo considerando de la Resolución quedó demostrado que: “(…) en la actualidad la persona de Julio César Herrera Arismendiz es quien detenta el control físico y directo de “el predio”, por cuanto la posesión de este último (inmediata) predomina frente a la posesión (mediata) de “la administrada”. En consecuencia no se cumple el primer requisito.”

15. Que, en tal sentido, basta el incumplimiento de uno de los requisitos dispuestos en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, para determinarse la improcedencia del pedido de venta directa.

16. Que, por lo antes expuesto, no existen argumentos para desestimar “la Resolución”, debiéndose ratificar “la Resolución”, declarando infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 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 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación formulado por Mónica Penélope Barboza García, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 453-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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