



RESOLUCIÓN N° 116-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 24 de octubre de 2018

Visto, el Expediente N° 011-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **JUNTA DE POSESIONARIOS DE TERRENOS DE CERRO ZORRITOS DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO** representada por José Odilon Guerreros de la Cruz, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 754-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de setiembre de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) la cual declaro inadmisibile el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 539-2018/SBBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de agosto de 2018, que declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio de 240 032,49 m² ubicado sobre el cerro zorritos, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio";y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la 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 en segunda instancia los recursos impugnativos 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

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2018 (S.I. N° 37096-2018), "la administrada" interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 754-2018/SBN-DGPE-SDDI, bajo los siguientes argumentos:

"(...)

1. Que, a tenor de lo dispuesto en el reglamento de procedimientos administrativos de declaración de la adjudicación de la compra venta directa respecto de la propiedad mediante compraventa directa teniendo legítimo interés y en representación de la asociación precitado solicitamos la declaración de la propiedad a nuestro favor por lo que existe un juicio por medio la cual impedi la compra venta motivo el cual se solicita la determinación real del área para formalizar el hecho pretentorio, el cual se atraviesa dolencias judiciales.
2. Por tanto es menester considerar la asociación junta de poseionarios cerro zorritos de Villa María del Triunfo acredita la posesión pública y pacifica desde el año 2000 hasta la actualidad en tanto son más de 18 años de posesión por lo que es necesario sostener que acreditamos la formalidad de compra venta directa es por lo que nos encontramos perjudicados por procesos judiciales ajenos, hoy en día es necesario prevalecer nuestra preocupación que se necesite resolver de la formalizar un título de propiedad y realmente se le exige el porcentaje de qué área es materia de compra venta.

Asimismo en virtud del expuesto si existe un porcentaje real que no se encuentra efectuado y es esa área materia de compra venta directa la cual se le solicita la consideración establecida del artículo 217 del TUO de la LPAG.

Nuestra preocupación es prevalecer lo entendido del residuo que queda pendiente en precipitada resolución la cual nombre que no todo se acredita afectado si no es que existe un área determinada que si es libre y no está afectada por proceso judicial el cual la apelación se impugna materia de absolver la decisión de adjudicación de compra venta, conforme el artículo 77° del reglamento ampara nuestro pedido es en establecer la premura de terminación del área que no se encuentra afectada conforme el 77° del acto administrativo petición sostenida según el reglamento el que venimos solicitando y arrastrando dolencias administrativas en tal motivo se le solicita la adjudicación de hecho por el área restante que no se encuentra afectado respecto a la solicitud."

Del recurso de apelación

5. Que, el artículo 215 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la 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 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 jerárquico².

6. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

7. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 del "TUO 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.

² Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



RESOLUCIÓN N° 116-2018/SBN-DGPE

8. Que, corresponde a la DGPE 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 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".

9. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 28 de setiembre de 2018, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 10 de octubre de 2018 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

10. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. En tal sentido, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la administrada", en su escrito de apelación.

Sobre el recurso de reconsideración y la presentación de la nueva prueba

11. Que, el artículo 217 del "TUO de la LPAG", respecto del recurso de reconsideración establece que el mismo se interpondrá ante el mismo órgano que dicto el primer acto que es materia de la imputación y **deberá sustentarse en nueva prueba**. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.

12. Que, al respecto debe de tomarse en cuenta la doctrina sobre la materia que se refiere a la exigibilidad de nueva prueba como requisito de admisibilidad en los recurso de reconsideración, que señala que la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente, lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis.

13. Que, estando lo señalado, se advierte del considerando 5.2 de "la Resolución", lo siguiente:

"Que, en el caso en concreto, "la administrada" adjunta a su recurso de reconsideración, copia simple de "la Resolución" (foja 89) y del Informe de Brigada N° 882-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (foja 91) documentos emitidos por esta Subdirección en atención a su solicitud de venta directa.

En cumplimiento de lo expuesto, ha quedado determinado que "la administrada" no ha



cumplido con presentar uno de los requisitos exigidos por el citado artículo 217° del "TUO de la LPAG" al no haber adjuntado a su escrito la nueva prueba que modifique lo resuelto en "la Resolución", en tal sentido corresponde declarar su inadmisibilidad, de conformidad con el numeral 225.1 del artículo 225° del "TUO de la LPAG".

14. Que, en ese sentido, de la revisión del recurso de reconsideración, y tal como lo señala "la Resolución", "la administrada" no ha representado nueva prueba que conlleve a un cambio de decisión por parte de la Administración.

Sobre el procedimiento de venta directa

15. Que, asimismo, del recurso de apelación se advierte que "la administrada" no cuestiona la inadmisibilidad de su recurso de reconsideración, sino hace referencia a su solicitud de venta directa, señalando la existencia de un procedimiento judicial que recaería sobre "el predio", siendo la obligación de la SDDI determinar el área afectada por el mismo, a fin de proceder a la venta directa sobre el área libre.

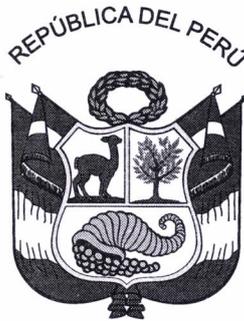
16. Que, de lo manifestado por "la administrada" se procedió a la revisión del Informe Preliminar N° 685-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de julio de 2018, el cual contiene el diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa de "el predio", el mismo que concluye:

"IV.- CONCLUSIONES:

- 4.1 "El predio" materia de solicitud de venta directa cuenta con inscripción registral a favor de Estado en un área de 51 144,34 m² lo que representa el 21,72% del área en las siguientes partidas:
 - Un área de 48 231,03 m² (20,09%) Quebrada el Retamal, con partida registral N° 12172773 del registro de predios de Lima, CUS: 41089.
 - Un área de 2394,50 m² (1,00%) Con partida registral 13565259 del Registro de Predios de Lima, con CUS: 98983.
 - Un área de 1 518,81 m² (0,63%) Con partida Registral N° 14034623 del Registro de Predios de Lima, con CUS: 115285.
- 4.2 Un área de 187 877,60 m², lo que representa el 78,28% del área solicitada no cuenta con inscripción Registral, por lo tanto, no es de libre disposición.
- 4.3 De las bases referenciales de Comunidades Campesinas – Lima PETT, se ha podido ubicar que el predio recaería al 100% dentro de la Comunidad Campesina de Llanavilla.
- 4.4 Del SINABIP se ha encontrado procesos judiciales contra "el predio" inscrito en la Partida Registral N° 12172773, con CUS: 41089, demandante Comunidad Campesina de Llanavilla, demandado. SBN, materia legal: mejor derecho de propiedad, estado: no concluido
- 4.5 El administrado no presenta certificado de zonificación, sin embargo, de acuerdo al plano de Zonificación de Villa Maria del Triunfo, el predio se encuentra el **58,37%** (140 090,53 m²) recae en zonificación **PTP**, Protección y Tratamiento Paisajista y un **41,63%** (99 931,39 m²) recae en zonificación **PTE** protección y Tratamiento Ecológico, según la Ordenanza Municipal N° 1084-MML, publicada el 18-10-07.
- 4.6 De las bases temáticas del GEOCATMIN se observa que el predio se superpone con las siguientes concesiones mineras:
 - Código N° 11013670x0, de nombre Atocongo tres, titular: Unión Andina de Cementos SAA, estado: titulado.
 - Código N° 11025772x01, de nombre: Adelaida, titular Minera Adelaida SA, estado: Titulado.
 - Código; 010321796, de nombre Thaber IV, titular: Unión Andina de Cementos SAA, estado: titulado.
- 4.7 Del archivo de las imágenes referenciales del Google Earth anteriores al 25 de noviembre 2010, se observa hasta donde la resolución nos lo permite, que el predio se encontraba ocupado por viviendas y plantaciones.
- 4.8 Al ser consultadas las diversas bases gráficas que la SBN accede a manera de consulta "el predio" no se superpone con Restos Arqueológicos ni áreas de reservas."



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 116-2018/SBN-DGPE

17. Que, de la evaluación técnica realizada por la SDDI, se advierte que un área de 48 231,03 m² inscrita en la Partida Registral N° 12172773, con CUS N° 41089 a favor del Estado, y que representaría el 20,09 % del área materia de solicitud, se encontraría con proceso judicial de mejor derecho de propiedad con la Comunidad Campesina de Llanavilla, el cual a la fecha no ha concluido.

18. Que, por tanto contrario a lo señalado por “la administrada” se encontraría identificada y delimitada el área sobre la cual recaería el proceso judicial de mejor derecho de propiedad con la Comunidad Campesina de Llanavilla, la misma que no podría ser parte del procedimiento de venta directa, al no cumplir con la característica de “libre disponibilidad”, es decir al existir un impedimento judicial para su transferencia, como bien lo define el artículo 5.3 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.

19. Que, no obstante ello, debe mencionarse que de acuerdo al plano de Zonificación de Villa Maria del Triunfo, el predio se encuentra en un 58,37% (140 090,53 m²) asignado con zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, y en un 41,63% (99 931,39%) asignado con zonificación de Protección y Tratamiento Especial – PTE, según la Ordenanza Municipal N° 1084-MML, publicada el 18 de octubre de 2007, siendo que ambas zonas **prohiben el uso residencial**.

20. Que, por lo que, habiéndose acogido “la administrada” a la causal c) del artículo 77 del Reglamento, que establece que para la aprobación de la venta directa deberán de concurrir sin excepción los siguientes requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad en 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.

21. Que, en tal sentido, al haberse determinado que el predio en su totalidad recae sobre áreas con zonificación: Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y Protección y Tratamiento Especial – PTE, ambas incompatibles con el uso que “la administrada” le pretende darle a “el predio” (vivienda), corresponde reiterar lo resuelto por la SDDI en la Resolución N° 539-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de agosto de 2018, la cual declara improcedente la solicitud de venta directa, por la incompatibilidad con la zonificación otorgada a “el predio”.

De conformidad con lo dispuesto por 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 la **JUNTA DE POSESIONARIOS DE TERRENOS DE CERRO ZORRITOS DE VILLA MARIA DEL TRIUNFO** representada por José Odilon Guerreros de la Cruz contra la Resolución N° 754-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de setiembre de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES