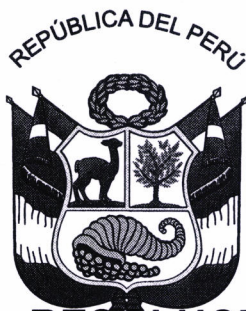


**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 129-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 08 de noviembre de 2018

Visto, el Expediente N° 612-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **JUAN TEOBALDO ROJAS ZAVALA**, contra la Resolución N° 664-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de setiembre de 2018 que declaro improcedente la solicitud venta directa de un predio que cuenta con un área de 903,10 m<sup>2</sup>, ubicado en la Asociación de Criaderos de Ganado Porcino Cerro Verde de San Gabriel Alto, Mz. "M", Lote "6", Zona Jose Carlos Mariátegui, en el distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio", y;

**CONSIDERANDO:**

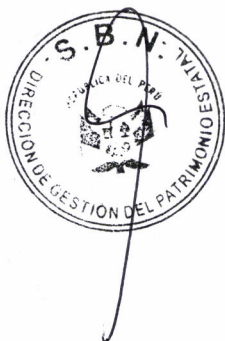
1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se 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 el numeral 11.1 del artículo 11° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo en General en adelante "TUO de la LPAG" establece que los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley; por su parte, el numeral 11.2 dispone que la nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto<sup>1</sup>.

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 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 julio de 2018 (S.I. N° 25313-2018), "el administrado", peticiona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) y d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad; **2)** certificado de

<sup>1</sup> Artículo 11.2 del TUO de la LPAG - Recurso de apelación.- la nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto. (...)





búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima del 3 de mayo de 2018; **3)** copia legalizada del plano perimétrico correspondiente a “el predio” de abril de 2018; **4)** copia legalizada del plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio” de abril de 2018; **5)** copia legalizada de la memoria descriptiva correspondiente a “el predio” del 4 de abril de 2018; **6)** copia legalizada del contrato de compra y venta de terreno otorgado por Félix Yapu Yapu a favor de “el administrado” y su esposa, Regina Vargas Villegas de Rojas; **7)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida por la Asociación de Criadores de Ganado Porcino “Cerro Verde” San Gabriel Alto” el 22 de agosto de 2017; **8)** copia legalizada del impuesto predial (PU y HR) correspondiente al periodo 2017 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo; **9)** copias legalizadas de los recibos de pago del impuesto predial del periodo 2011 al 2016 emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María de Triunfo; **10)** copia legalizada de la hoja de liquidación de arbitrios (HLA) correspondiente al periodo 2017 cancelado ante la Municipalidad Distrital de Villa María de Triunfo; y, **11)** copia legalizada de la constancia de posesión especial N° 1256-2017-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Villa María de Triunfo del 12 de octubre de 2017.

**5.** Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).

**6.** Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 927-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de setiembre de 2018, en el que se determinó, entre otros:

“ (...)”

**IV.- CONCLUSIONES:**

**De la evaluación técnica se desprende lo siguiente:**

4.1 “El predio” se encuentra en un ámbito que no cuenta con inscripción a favor del **Estado**, representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, por lo que deberá solicitarse a la SDAPE, evalúe la primera inscripción de dominio a favor del **Estado**.

4.2 No se advierte que “el predio” guarde superposición con derechos mineros vigentes, zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, predios incorporados al Portafolio Inmobiliario, ni con otros elementos que limiten su libre disponibilidad.

4.3 “El predio” cuenta con zonificación de **Protección y Tratamiento Paisajista – PTP**; zonificación que no es compatible con el uso de crianza de ganado porcino y vacuno, y vivienda, uso que “el administrado” indica viene dando a “el predio”.

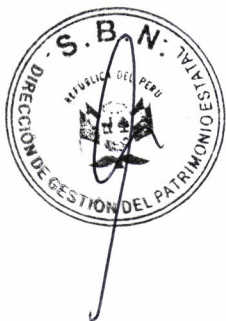
(...)”

**7.** En ese contexto se emite el Informe de Brigada N° 1002-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de setiembre del 2018 el mismo que señala:

“ (...)”

**3.1. EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO:**

3.1.1. En relación a la titularidad del predio y como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 927-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2018 (fojas 34) el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, **ii)** cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana – Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 129-2018/SBN-DGPE**

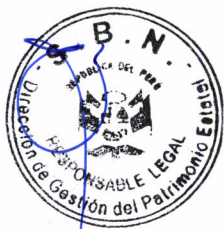
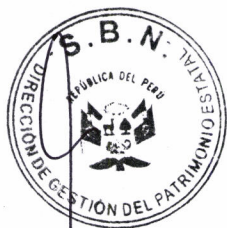
1084-MML.

3.1.2. En atención a lo señalado en el numeral precedente ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento", concordado con la normativa indicada en el séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio". (...).

8. Por ello, se emite la resolución N° 664-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de setiembre de 2018 (en adelante "la Resolución") con base en todo lo actuado por la SDDI; declarando improcedente el pedido de venta directa presentado por "el administrado".

9. En consecuencia, "el administrado" en fecha 01 de octubre del 2018 interpuso su recurso de apelación (S.I. N° 35960-2018) bajo los siguientes argumentos:

1. Que al amparo del art. 108 de la ley n° 2744, solicite una compra mediante el proceso de adjudicación directa del predio ubicado en Asociación de Criadores de Ganado Porcino Cerro Verde de San Gabriel Alto Manzana M lote 06 de la zona José Carlos Mariátegui, distrito de Villa Maria del Triunfo, provincia y departamento de lima, con un área superficial de 9000.00 m2.
2. Dicho terreno descrito en el párrafo anterior, lo adquirí mediante el contrato de compra venta de fecha 11 de noviembre de 1995, celebrado con la asociación de criadores de ganado porcino y pecuaria cero verde, entendiéndose que la asociación mencionada si estaba inscrita y era propietaria del terreno, y mi compra por ende fue aparente, ya que cumplía con todos los requisitos de ley.
3. Posterior a esto, durante todos estos años, considere que yo era propietario del predio descrito en el primer párrafo de este escrito. Sin embargo, media con al sorpresa que al asociación no era propietaria del terreno que ocupo.
4. Debo mencionar que en estos años he hecho posesión pública, pacífica y continua del predio, tal como lo expresa nuestra normatividad en materia civil.
5. Al descubrir que la asociación de criadores de ganado porcino y pecuaria cerro verde no era propietaria del inmueble, solicite mediante el escrito de fecha 10 de julio de 2018, la adjudicación por venta directa del lote que ocupo en la Asociación de Criadores de Ganado Porcino Cerro Verde de San Gabriel alto manzana m lote 06 de la zona Jose Carlos Mariátegui, la cual fue declarada improcedente porque el predio no está inscrito a favor del estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.
6. Con la emisión de la resolución N° 668-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de septiembre de 2018, se entiende que el predio que ahora está en mi posesión no está adjudicado al estado y es el motivo por el cual se declara IMPROCEDENTE mi solicitud.
7. Siendo así, solicito a usted señores de la superintendencia de bienes nacionales que en virtud a sus funciones generales detallas en su reglamento de organización y funciones, el cual declara como principal función proponer las políticas y estrategias respecto del administración de los bienes de





propiedad estatal y desarrollar y ejecutar las políticas y estrategias sobre la administración de la propiedad estatal, aclaren la resolución emitida a fin de proponerme una vía para la formalización del predio que viendo poseyendo por más de 22 años sin perjuicio a terceros.

8. De no ser así y como se indica en el punto número nueve de la resolución emitida, solicito a su Subdirección solicite el inicio de dominio a favor del estado ante a la Subdirección Administración de Patrimonio Estatal a fin de lograrse la inscripción del predio y yo pueda presentar nuevamente mi solicitud de adjudicación de venta directa al predio.
9. Y de la misma forma solicitarles que en dicha adjudicación me consideren a como primer interesado ya que el predio lleva más de 22 años en mi posesión y a la actividad que yo realizo en el mismo, sirve para la subsistencia de mi familia.

10. Que, en fecha 01 de octubre del 2018 la SDDI mediante el memorando N° 3331-2018/SBN-DGPE-SDDI, remite los actuados a esta dirección a fin de emitir la resolución correspondiente.

#### **Del recurso de apelación**

11. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de **quince (15) días perentorios**, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

12. Que, en correspondencia, el artículo 220° del TUO de la LPAG, establece que: *“Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto”*.

13. Que, consta en los actuados administrativos que la Resolución” fue notificada en fecha 14 de setiembre de 2018, en el domicilio real de “el administrado”, ante lo cual “el administrado” interpuso recurso de apelación en fecha 01 de octubre de 2018 (S.I. N° 35960-2018) 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.

14. 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.

15. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el recurrente”.

#### **Del procedimiento de venta directa bajo la causal c) y d) del artículo 77 de “el Reglamento”**

16. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 del “ROF de la SBN”, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

17. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa.





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 129-2018/SBN-DGPE**

Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

18. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en los incisos c) y d) en el artículo 77° de "el Reglamento".

**De los argumentos de "el administrado"**

19. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

20. Que, por ello de la titularidad del predio la SDDI ha determinado en el Informe Preliminar N° 927-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre de 2018 (fojas 34) el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, **ii)** cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de zonificación de Lima Metropolitana – Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza 1084-MML.

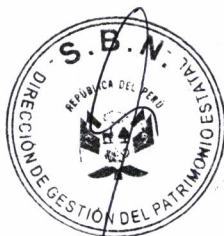
21. Que, en "la resolución" que viene en apelación, se advierte que:

"En atención a lo señalado en el numeral precedente ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48<sup>2</sup> de "el Reglamento", concordado con la normativa indicada en el séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio" (...)."

22. Que, por otra parte, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad, en el presente caso no puede esta Superintendencia disponer sobre "el predio" por no estar dicho bien en la esfera de dominio del mismo Estado.

<sup>2</sup> Artículo 48°.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)



23. Que, revisado los argumentos presentado por “el administrado”, no se advierte argumento o nueva prueba que desvirtué lo resuelto por la “SDDI” con respecto a “el predio”, por lo que resulta inoficioso manifestarse sobre los demás puntos esgrimidos en la apelación interpuesta por “el administrado”.

24. Que, asimismo, deberá tener en cuenta la SDDI lo señalado sobre “el predio” en el numeral 09 de “la Resolución” que dice: “(...) No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, una vez sea devuelta la presente a dicha subdirección.

25. Que, finalmente, en el marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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 **JUAN TEOBALDO ROJAS ZAVALA**, contra la Resolución N° 664-2018/SNB-DGPE-SDDI, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



*[Handwritten signature]*  
Abog. Victor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES